



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Délibération n° DEL2023_113

**OBJET : PLH 2022/2027 - Action n°4 - Faciliter l'accession sociale à la propriété -
Expérimentation du soutien au bail réel solidaire**

Exposé

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat 2022/2027 (PLH) adopté définitivement le 1^{er} mars 2022, la Communauté d'Agglomération du Cotentin souhaite consolider et renforcer sa stratégie d'intervention dans les domaines de l'accession sociale à la propriété et de la rénovation énergétique du parc de logements. Cette volonté vise à répondre aux évolutions récentes liées à la conjoncture économique et sociale qui ont comme conséquence de mettre en difficulté d'une part les ménages à revenus modestes qui souhaitent accéder à la propriété et d'autre part, les locataires devant faire face à la hausse des coûts de l'énergie. Sur ce dernier aspect, le conseil communautaire sera amené lors du prochain conseil à délibérer sur la mise en œuvre de nouvelles modalités d'intervention.

I. Faciliter l'accession sociale à la propriété sur le Cotentin dans le cadre du PLH 2022/2027

Afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages, le PLH prévoit la mise en œuvre d'actions destinées à faciliter le développement de l'accession sociale à la propriété sur le territoire communautaire. Ces actions doivent permettre de proposer une offre de logements pour des ménages à revenus modestes souhaitant devenir propriétaires de leur résidence principale. Les prix de vente sont plafonnés afin de les situer en deçà des prix de vente constatés sur le marché.

Cette forme d'accession à la propriété s'adresse donc à tous types de ménages (famille avec enfant, personne seule,....) dès lors que leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources fixés par la réglementation nationale.

Dans ce cadre, le PLH 2022/2027 fixe un premier objectif de programmation de près de 100 logements financés sur le principe de la location-accession (PSLA) qui permet aux ménages qui en bénéficient d'accéder à la propriété de manière progressive et sécurisée tout en bénéficiant d'un prix de vente plafonné.

II. Le développement d'une nouvelle forme d'accession sociale à la propriété : le bail réel solidaire.

Les lois pour un accès au logement et un urbanisme rénové (2014) et pour la croissance et l'égalité des chances économiques (2015), complétées par un dispositif législatif et

réglementaire opérationnel depuis mai 2017, ont définis un nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété basé sur le bail réel solidaire (BRS).

Ce dispositif s'appuie sur le principe de la dissociation du foncier et du bâti afin de permettre aux ménages éligibles de se porter acquéreur d'un logement sans devoir supporter la charge liées à l'acquisition du foncier. Les ménages font donc l'acquisition du bien immobilier à un prix plafonnée et paient une faible redevance à l'Office Foncier Solidaire (OFS) qui conserve le foncier.

Les avantages du bail réel solidaire sont donc les suivants :

- la possibilité de devenir propriétaire à un prix attractif en économisant le prix du foncier,
- la facilitation de l'accès à la propriété de ménages ne pouvant pas faire face à des coûts de fonciers élevés,
- la garantie d'avoir une proposition de logements en résidence principale plus pérenne sur le territoire car cela fait parti des engagements du ménage pour bénéficié du dispositif et également en cas de revente Les logements en BRS ne peuvent donc pas devenir des résidences secondaires durant toute la durée du bail qui peut s'appliquer sur une période de 18 à 99 ans.

Au vu de ces avantages, le bail réel solidaire constitue un outil complémentaire au développement de la location-accession. Il permet donc de renforcer la politique locale de l'habitat engagée dans le cadre du PLH 2022/2027 en matière d'accession sociale à la propriété et d'apporter une réponse adaptée pour des territoires connaissant une forte pression foncière.

Il est également noté que la ville de Cherbourg-en-Cotentin a mené un travail sur le bail réel solidaire et la création d'un office foncier solidaire avec l'appui d'un cabinet d'études. Les éléments de ce travail sont partagés par la ville de Cherbourg-en-Cotentin avec la Communauté d'Agglomération.

Il est proposé d'expérimenter ce nouveau dispositif en venant notamment soutenir les premières expérimentations du BRS qui seront montées sur le territoire communautaire. Il est donc nécessaire d'adapter la politique d'aide au logement à vocation sociale adoptée par le conseil du 28 juin 2022 en élargissant l'aide à la location-accession aux logements commercialisés en BRS.

Cette aide d'un montant de 3 500 euros par logement doit permettre de faire baisser le prix de vente des logements BRS afin de renforcer leur attractivité auprès des potentiels acquéreurs.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° DEL2022_009 du 1^{er} mars 2022 relative à l'adoption définitive du Programme Local de l'Habitat 2022-2027,

Vu la délibération n° DEL2022_062 du 28 juin 2022 relative à la politique d'aide en faveur du logement social,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 175 - Contre : 0 - Abstentions : 8) pour :

- **Adopter** les principes de soutien aux expérimentations du BRS sur le territoire de l'agglomération,
- **Adopter** les modifications du règlement d'aide au logement social adopté par le conseil communautaire du 28 juin 2022,
- **Dire** que l'aide à la location-accession d'un montant de 3500 euros par logement est ouverte au dispositif BRS afin de l'expérimenter,
- **Dire** que l'aide sera versée à l'opérateur en charge de la commercialisation des logements vendus dans le cadre d'un BRS après engagement de ce dernier à répercuter cette aide sur le prix de vente des logements,
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

David MARGUERITTE

Hubert LEMONNIER

28 SEPTEMBRE 2023

Date d'envoi de la convocation : le 15/09/2023

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 169

Nombre de votants : 183

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : Hubert LEMONNIER

L'an deux mille vingt trois, le jeudi 28 septembre, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaient présents :

AMBROIS Anne (A partir de 19h03), AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOUSSELMAME Nouredine, BRANTHOMME Nicole, BRANTONNE Pascal, BRIENS Eric, BRISSET Franck, BROQUAIRE Guy, LETOUZE Thierry suppléant de BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth (Jusqu'à 19h30), CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIEN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien, FAUDEMERE Christian, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMON Myriam, HAMON-BARBÉ Françoise, HARDY René, HAYÉ Laurent, HEBERT Dominique, HEBERT Karine, HELAOUET Georges, HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HURLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOUAUX Joël, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LETERRIER Richard, DURUEL Christophe suppléant de LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, TINCELIN Christiane

suppléante de MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier, PERROTTE Thomas, PIC Anna, PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMON François, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOURISSE Claudine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VARENNE Valérie (A partir de 20h00), VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations

AMBROIS Anne à FAGNEN Sébastien (Jusqu'à 19h03), AMIOT Florence à HULIN Bertrand, BALDACCI Nathalie à LANGLOIS Hubert, BERNARD Christian à BOUSSELMAME Nouredine, BURNOUF Elisabeth à COLLAS Hubert (A partir de 19h30), BOTTA Francis à LEGOUET David, DE BOURSETTY Olivier à MARTIN Serge, HAMEL Estelle à DUVAL Karine, LEFRANC Bertrand à HEBERT Dominique, LEMOIGNE Sophie à PERRIER Didier, SOLIER Luc à GERVAISE Thierry, TARIN Sandrine à SAGET Eddy, VARENNE Valérie à PLAINEAU Nadège (Jusqu'à 20h00), VILLETTE Gilbert à PIQUOT Jean-Louis, VIVIER Nicolas à PECORARO Yvonne.

Absents/Excusés :

AMIOT André, BROQUET Patrick, FALAIZE Marie-Hélène, FIDELIN Benoît, GOSSELIN Bernard, HUREL Karine, JOUANNEAULT Tony, LEMYRE Jean-Pierre, LESEIGNEUR Jacques.