

## **Créations de logements sociaux Demandes de subventions**

**Rapporteur : M. Le Président**

### **Demandes de subventions à la création de logements sociaux**

4 dossiers de subventions sont soumis (Cf. fiches jointes) :

#### **Dossier en financement PLAI**

- 1 OP HLM de Besançon : 1 PLAI - 61, rue Fontaine Ecu à Besançon - 35 000 F
- 2 OP HLM de Besançon : 2 PLAI - 55, rue de Dôle à Besançon - 70 000 F

N.B. Il s'agit d'achat d'appartements en copropriété. Le montant de l'opération correspond principalement aux acquisitions. Sur les 3 appartements, un seul (rue de Dôle) nécessite une rénovation complète des revêtements muraux et sols.

#### **Dossier en financement PLUS**

- 1 SAFC : 42 PLUS - Rue Roger-Martin du Gard à Besançon - 420 000 F
- 2 SAFC : 36 PLUS - Tilleroyes Sud à Besançon - 360 000 F

Sur proposition de la commission Habitat du 5 décembre 2001, le Bureau du 1<sup>er</sup> février a approuvé l'attribution des subventions selon le règlement des aides au titre du Programme Local de l'Habitat.

Cependant, le Bureau, conformément aux remarques de la commission, a décidé de mentionner dans le courrier de notification de l'attribution des subventions son regret de ne voir intégrer aucun logement d'insertion (PLAI) dans les deux programmes présentés. En effet, quelques logements d'insertion favoriseraient la mixité sociale dans ces programmes de constructions neuves comptant 78 logements au total.

Le Conseil de Communauté prend connaissance de ces éléments.

Pour extrait conforme,

Le Président

# Acquisition d'un appartement 1 logement PLAI 61, rue Fontaine Ecu à BESANÇON

## Demandeur

OP HLM de Besançon

## Nature de la demande

Subvention d'équilibre pour l'acquisition d'un appartement T 4 (1 PLAI) de 64 m<sup>2</sup> habitables avec 10 m<sup>2</sup> d'annexes.

## Règlement de référence de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Délibération du 17/12/99 : « approbation des actions Programme Local de l'Habitat » modifiée par délibération du 26/10/2001 : « suspension de la condition d'équivalence en autofinancement »

## Condition d'attribution

### Soutien financier aux opérations PLAI

Montant subventionnable : 70.000 F par logement

Taux maximal de subvention : 50 %

Montant maximal de subvention : 35.000 F par logement

## Plan de financement

|   |                  |
|---|------------------|
| Subvention Etat PLAI                        | 102 425 F        |
| Subvention Communauté PLAI                  | 35 000 F         |
| Prêt CDC - PLAI / 50 ans                    | 282 752 F        |
| Participation fonds propre                  | 32 514 F         |
| <b>Total TTC (TVA 5,5% non récupérable)</b> | <b>452 691 F</b> |

## Observations

### • Coût / m<sup>2</sup> de surface utile (100 m<sup>2</sup>) : 7 073 F dont

- foncier : 6 343 F / m<sup>2</sup> (90 %)
- travaux : 510 F / m<sup>2</sup> (7 %) (quelques travaux de rafraîchissement)
- honoraires: 220F / m<sup>2</sup> (3%)

• Dans le cadre de la recherche foncière pour le développement de l'offre d'habitat spécifique, l'Office Public d'HLM de Besançon envisage d'acheter un appartement T4 en copropriété.

L'appartement est entièrement rénové, seuls quelques travaux de rafraîchissement sont nécessaires (remplacement des fenêtres par des menuiseries équipées d'un double vitrage acoustique et remplacement de la baignoire).

# Acquisition de 2 appartements 2 logements PLAI 55, Rue de Dôle BESANÇON

## Demandeur

OP HLM de Besançon

## Nature de la demande

Subvention d'équilibre pour l'acquisition de deux appartements T4 d'environ 65 m<sup>2</sup> habitables avec balcons et caves (129 m<sup>2</sup> habitables au total).

## Règlement de référence de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Délibération du 17/12/99 : « approbation des actions Programme Local de l'Habitat » modifiée par délibération du 26/10/2001 : « suspension de la condition d'équivalence en autofinancement »

## Condition d'attribution

### Soutien financier aux opérations PLAI

Montant subventionnable : 70.000 F par logement

Taux maximal de subvention : 50 %

Montant maximal de subvention : 35.000 F par logement

## Plan de financement

|   |                  |
|---|------------------|
| Subvention Etat PLAI                        | 200 840 F        |
| Subvention Communauté PLAI                  | 70 000 F         |
| Prêt CDC - PLAI                             | 117 840 F        |
| Prêt CDC - 50 ans                           | 573 018 F        |
| Participation fonds propre                  | 0 F              |
| <b>Total TTC (TVA 5,5% non récupérable)</b> | <b>961 698 F</b> |

## Observations

### • Coût / m<sup>2</sup> de surface utile (100 m<sup>2</sup>) : 7 455 F dont

- foncier : 6 183 F / m<sup>2</sup> (83 %)

- travaux : 981 F / m<sup>2</sup> (13 %)

- honoraires: 291F / m<sup>2</sup> (4 %)

• Dans le cadre de la recherche foncière pour le développement de l'offre d'habitat spécifique, l'Office Public d'HLM de Besançon envisage d'acheter deux appartements T4 dans une copropriété rue de Dôle.

L'un des appartements est entièrement rénové ; le second doit être entièrement rafraîchi (revêtements muraux et sols) et quelques équipements sanitaires doivent être remplacés.

Il est à noter qu'un ravalement de façades est prévu dans un proche avenir dont le montant est provisionné dans le montant des charges.

## Construction de 3 bâtiments 42 logements PLUS Rue Roger Martin du Gard à BESANÇON

### Demandeur

**Société Anonyme de Franche-Comté (S.A.F.C.)**

### Nature de la demande

Subvention d'équilibre pour la construction de trois bâtiments comportant au total 42 logements PLUS : bâtiment A en R + 3 de 13 logements, groupe B de 15 logements et groupe C de 14 logements (bâtiment B1 en R + 3 et bâtiment B2 en R + 2). Total Surface Habitable = 3 122 m<sup>2</sup>. Cette opération s'inscrit dans le cadre plus large de revalorisation du quartier de Montrapon marqué par l'obsolescence du bâti et l'insécurité (notamment dans sa partie Nord).

### Règlement de référence de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Délibération du 17/12/99 : « approbation des actions Programme Local de l'Habitat »

### Condition d'attribution

**Soutien financier aux opérations PLUS :**

**Montant maximal de subvention : 10 000 F par logement**

### Plan de financement

|   | <i>en francs</i>  | <i>en euros</i>  |
|---|-------------------|------------------|
| Subvention Etat PLUS                            | 2 897 395         | 441 705          |
| <b>Subvention Communauté Agglomération PLUS</b> | <b>420 000</b>    | <b>64 029</b>    |
| Subvention DGF                                  | 83 995            | 12 805           |
| Prêt CDC - PLUS 35 ans (immobilier)             | 13 227 662        | 2 016 544        |
| Prêt CDC - PLAI 50 ans (foncier)                | 2 982 413         | 454 666          |
| Prêt C.R.L.1%                                   | 2 100 000         | 320 143          |
| Participation fonds propre                      | 2 108 141         | 321 384          |
| <b>Total HT</b>                                 | <b>23 819 606</b> | <b>3 631 276</b> |

### Observations

• **Coût HT / m<sup>2</sup> de surface habitable : 7 629 F dont :**

foncier : 1 056 F / m<sup>2</sup> (13 %) Coût notamment lié à l'acquisition (1,5 MF) et démolition (0,5 MF)  
travaux : 5 407 F / m<sup>2</sup> (70 %)

honoraires et actualisation : 1 166 F / m<sup>2</sup> (17 %) Maîtrise d'œuvre (1,2 MF)

• La construction de cet ensemble immobilier est la première étape de création d'une nouvelle offre : des logements variés en typologie, disposés en petits immeubles (une quinzaine maximum) intégrant toutes les normes de confort actuel. L'accent est mis dans la résidentialisation des nouvelles constructions : privatisation des pieds d'immeubles notamment, contrôle d'accès, pour passer de la notion de grands ensembles à celle de résidence privée.

Le coût foncier élevé s'explique par l'acquisition dans un secteur notoirement élevé d'un bâtiment voué à la démolition (ALOES de 30 logements occupé un temps par des étudiants) et l'achat d'une parcelle privée contiguë comprenant des garages et un pavillon vide.

## Construction de 2 bâtiments 36 logements PLUS Tilleroyes Sud - Résidence Lavoisier à BESANÇON

### Demandeur

**Société Anonyme de Franche-Comté (S.A.F.C.)**

### Nature de la demande

Subvention d'équilibre pour la construction de deux bâtiments comportant au total 36 logements PLUS en R + 3 : bâtiment A de 20 logements, bâtiment B de 16 logements.  
Total Surface Habitable = 2 642 m<sup>2</sup>.

### Règlement de référence de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Délibération du 17/12/99 : « approbation des actions Programme Local de l'Habitat »

### Condition d'attribution

**Soutien financier aux opérations PLUS :**

**Montant maximal de subvention : 10 000 F par logement**

### Plan de financement

|   | <i>en francs</i>  | <i>en euros</i>  |
|---|-------------------|------------------|
| Subvention Etat PLUS                            | 1 055 210         | 160 867          |
| <b>Subvention Communauté Agglomération PLUS</b> | <b>360 000</b>    | <b>54 881</b>    |
| Subvention DGF                                  | 72 000            | 10 976           |
| Prêt CDC - PLUS 35 ans (immobilier)             | 11 245 720        | 1 714 400        |
| Prêt CDC - PLAI 50 ans (foncier)                | 2 484 110         | 378 700          |
| Prêt C.R.L.1% plan de relance                   | 2 200 000         | 335 387          |
| Participation fonds propre                      | 2 494 040         | 380 214          |
| <b>Total HT</b>                                 | <b>19 911 080</b> | <b>3 035 425</b> |

### Observations

- **Coût HT / m<sup>2</sup> de surface habitable : 7 536 F dont :**

foncier : 960 F / m<sup>2</sup> (13 %)

Coût notamment lié à l'acquisition (1,4 MF) et espaces privatifs (750 KF)

travaux : 5 356 F / m<sup>2</sup> (71 %)

honoraires et actualisation : 1 220 F / m<sup>2</sup> (16 %) Maîtrise d'œuvre (1 MF)

- Cette opération s'inscrit dans le projet d'aménagement de la ZAC des Tilleroyes au Nord Est de Besançon dans le lieu-dit appelé le « clos de Fresnel » proposant une offre diversifiée de logements (accessions et locatifs, individuels et collectifs ainsi qu'un programme de qualité (organisation rationnelle de l'espace et insertion paysagère).

L'offre en logements comprend 15 maisons individuelles, 21 maisons de ville en accession, des locaux de services d'une surface d'environ 400 m<sup>2</sup> et plusieurs petits immeubles et maisons en accession pour environ 30 logements.