



EXTRAIT DU REGISTRE
des
délibérations du Conseil de Communauté

N°dél. : 001073

Séance du jeudi 20 mai 2010

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la C.C.I.D.
46 avenue Villarceau à Besançon,

sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Conseillers communautaires en exercice : 140

le rapport n°5.2 a été retiré de l'ordre du jour

Étaient présents : Amagney : Thomas JAVAUX Arguel : André AVIS Audeux : Françoise GALLIOU Auxon-Dessous : Jacques CANAL, Jean-Pierre BASSELIN Auxon-Dessus : Serge RUTKOWSKI, Geneviève VERRO Avanne Aveney : Laurent DELMOTTE, Jean-Pierre TAILLARD (à partir du rapport 1.2.1) Besançon : Eric ALAUZET (à partir du rapport 2.2), Frédéric ALLEMANN, Nicolas BODIN, Patrick BONTEMPS (à partir du rapport 7.1), Martine BULTOT (jusqu'au rapport 5.1), Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Benoît CYPRIANI, Cyril DEVESA, Emmanuel DUMONT, Odile FAIVRE-PETITJEAN, Béatrice FALCINELLA, Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET, Didier GENDRAUD (jusqu'au rapport 2.4), Jean-François GIRARD (jusqu'au rapport 1.2.1), Jean-Marie GIRERD, Philippe GONON, Nicolas GUILLEMET, Lazhar HAKKAR, Valérie HINCELIN, Martine JEANNIN, Solange JOLY, Jean-Sébastien LEUBA, Christophe LIME, Michel LOYAT, Jacques MARIOT (à partir du rapport 7.1), Carine MICHEL, Frank MONNEUR, Nohzat MOUNTASSIR, Michel OMOURI, Elisabeth PEQUIGNOT (à partir du rapport 7.1), Danièle POISSENOT (jusqu'au rapport 5.1), Françoise PRESSE, Béatrice RONZI, Jean ROSSELOT (à partir du rapport 7.1), Jean-Claude ROY, Joëlle SCHIRRER (à partir du rapport 3.2), Marie-Noëlle SCHOELLER, Catherine THIEBAUT, Sylvie WANLIN, Nicole WEINMAN Beure : Philippe CHANEY (représenté par Frédéric PROST), Auguste KOELLER Boussières : Roland DEMESMAY Braillans : Alain BLESSEMAILLE Busy : Philippe SIMONIN Chaleze : Christophe CURTY Chalezeule : Christian MAGNIN-FEYSOT, Raymond REYLE (jusqu'au rapport 2.5) Champagny : Claude VOIDEY Champvans les Moulins : Jean-Marie ROTH Chatillon le Duc : Denis GALLET, Philippe GUILLAUME Chaucenne : Bernard VOUGNON Chaudefontaine : Jacky LOUISON Chemaudin : Bruno COSTANTINI Dannemarie sur Crête : Gérard GALLIOT (à partir du rapport 7.1), Jean-Pierre PROST (jusqu'au rapport 2.1) Deluz : Sylvaine BARASSI Ecole Valentin : André BAVEREL (à partir du rapport 1.1.1), Yves GUYEN Fontain : Jean-Paul DILLSCHNEIDER Franois : Françoise GILLET, Claude PREIONI (représenté par Martine DELESSARD) Gennes : Jean SIMONDON Grandfontaine : François LOPEZ (représenté par Pascal COLARD), Laurent SANSEIGNE La Chevillotte : Jean PIQUARD La Vèze : Jacques CURTY Larnod : Gisèle ARDIET (représentée par Hugues TRUDET jusqu'au rapport 2.4) Mamirolle : Daniel HUOT, Didier MARQUER (représenté par Robert POURCELOT) Marchaux : Bernard BECOULET Mazerolles le Salin : Daniel PARIS Miserey Salines : Marcel FELT, Denis JOLY Montfaucon : Michel CARTERON (à partir du rapport 0.3) Montferrand le Château : Marcel COTTINY Morre : Gérard VALLET Nancray : Jean-Pierre MARTIN Noironte : Bernard MADOUX Novillars : Philippe BELUCHE, Bernard BOURDAIS Osselle : Jacques MENIGOZ (représenté par Danielle GIRARDOT) Pelousey : Catherine BARTHELET, Claude OYTANA Pirey : Jacques COINTET, Robert STEPOURJINE Pouilley les Vignes : Jean-Marc BOUSSET, Jean-Michel FAIVRE Pugey : Marie-Noëlle LATHUILIERE Rancenay : Michel LETHIER Roche lez Beaupré : Stéphane COURBET (à partir du rapport 7.8) Routelle : Claude SIMONIN Saône : Maryse BILLOT, Alain VIENNET Serre les Sapins : Gabriel BAULIEU, Christian BOILLEY Thise : Bernard MOYSE, Jean TARBOURIECH Thoraise : Jean-Michel MAY Vaire Arcier : Patrick RACINE Vaire le Petit : Michèle DE WILDE Vaux les Prés : Bernard GAVIGNET (à partir du rapport 7.1).

Étaient absents : Besançon : Hayatte AKODAD, Teddy BENETEAU DE LAPRAIRIE, Pascal BONNET, Yves-Michel DAHOUI, Jean-Jacques DEMONET, Catherine GELIN, Fanny GERDIL-DJAOUAI, Abdel GHEZALI, Jean-Pierre GOVIGNAUX, Sylvie JEANNIN, Annie MENETRIER, Jacqueline PANIER, Edouard SASSARD, Corinne TISSIER Boussières : Bertrand ASTRIC Champoux : Thierry CHATOT Chemaudin : Gilbert GAVIGNET Le Gratteris : Cédric LINDECKER Marchaux : Brigitte VIONNET Montfaucon : Pierre CONTOZ Montferrand le Château : Séverine MONLLOR Morre : Jean-Michel CAYUELA Nancray : Daniel ROLET Roche lez Beaupré : Jean-Pierre ISSARTEL Tallenay : Jean-Yves PRALON Torpes : Bernard LAURENT Vorges les Pins : Patrick VERDIER

Secrétaire de séance : Geneviève VERRO

Procurations de vote :

Mandants : P. BONNET, YM. DAHOUI, JJ. DEMONET, C. GELIN, D. GENDRAUD (à partir du rapport 2.5), F. GERDIL-DJAOUAI, JF. GIRARD (à partir du rapport 7.1), JP. GOVIGNAUX, J. PANIER, E. PEQUIGNOT (jusqu'au rapport 1.2.1), E. SASSARD, J. SCHIRRER (jusqu'au rapport 3.1), C. TISSIER, B. ASTRIC, R. REYLE (à partir du rapport 3.1), B. VIONNET, P. CONTOZ, S. MONLLOR, JM. CAYUELA, D. ROLET, S. COURBET (jusqu'au rapport 7.7).

Mandataires : M. OMOURI, F. MONNEUR, MN. SCHOELLER, JM. GIRARD, JC. ROY (à partir du rapport 2.5), M. LOYAT, N. WEINMAN (à partir du rapport 7.1), N. BODIN, F. FELLMANN, M. JEANNIN (jusqu'au rapport 1.2.1), J. ROSSELOT, F. ALLEMANN (jusqu'au rapport 3.1), C. THIEBAUT, R. DEMESMAY, C. MAGNIN-FEYSOT (à partir du rapport 3.1), B. BECOULET, M. CARTERON, M. COTTINY, G. VALLET, JP. MARTIN, T. JAVAUX (jusqu'au rapport 7.7).

Objet : Aide à l'accèsion sociale à la propriété - Demandes d'agrément d'opérations à Franois, Mamirolle et Novillars

Aide à l'accèsion sociale à la propriété - Demandes d'agrément d'opérations à Franois, Mamirolle et Novillars

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

Inscription budgétaire	
BP 2010 et PPIF 2010-2014 Soutien à l'accèsion sociale	Montant prévu au PPIF : 450 000 € Montant prévu au BP : 150 000 € (enveloppe globale) Montant de l'opération : 40 000 €

Résumé :

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'aide à l'accèsion sociale approuvée par délibération du 18 décembre 2008, le Grand Besançon se prononce, conjointement avec les communes et le Conseil Général sur les demandes d'agrément présentées par les constructeurs et promoteurs de maisons individuelles s'inscrivant dans le dispositif « Pass-Foncier ». Ce rapport fait état de 6 nouvelles demandes d'agrément représentant 16 logements pour des opérations situées dans les communes de Franois, Mamirolle, Marchaux et Novillars.

I. Préambule

Certaines opérations présentées ci dessous avaient été examinées au Bureau du 4 mars qui avait rejeté la délibération arguant du fait qu'elles ne relevaient pas du dispositif communautaire d'aide à l'accèsion sociale. Une analyse complémentaire des dossiers a été effectuée lors de la Commission Habitat du 1^{er} avril afin de fournir des explications techniques sur les prix pratiqués. Par ailleurs, avec effet rétroactif au premier janvier 2010, le Conseil général a décidé de ne plus agréer en Pass-Foncier les opérations dont le tènement foncier dépasse 5 ares.

Afin de prévenir ces éventuels dévoiements du système, il est envisagé pour les nouveaux dossiers présentés par les opérateurs la mise en place de nouveaux critères permettant aux élus de se déterminer quant à l'agrément en Pass-Foncier par le Grand Besançon des opérations présentées :

- prix de référence du terrain (Enquête ADIL/DDT sur l'offre foncière, estimation des domaines, expertise de l'Etablissement Public Foncier),
- prestations incluses dans ledit prix (frais d'acquisitions...),
- prix de référence de la construction en fonction de la norme énergétique atteinte,
- réunion préalable de présentation de l'opération en présence du Vice-Président en charge de l'Habitat.

Il convient de signaler que le montage des opérations est un travail long et que les dossiers présentés aujourd'hui ont été élaborés en tenant compte des règles existantes. Par ailleurs, cela reviendra à complexifier les règles d'octroi et pourrait engendrer un grippage du dispositif et donc un accès réduit au Pass-Foncier pour les ménages. A cela s'ajoute que la limitation des parcelles à 5 ares par le Conseil Général peut se trouver en contradiction avec le PLU de certaines communes (Franois).

Toutefois, il n'y a pas de visibilité sur la pérennité du dispositif Pass-Foncier au-delà de l'année 2010 ce qui rend nécessaire l'instruction rapide des dossiers en cours.

II. Contexte

Par délibération du 18 décembre 2008, le Conseil de Communauté du Grand Besançon a affirmé sa volonté d'intervenir en faveur de l'accèsion sociale à la propriété pour les logements individuels. Pour ce faire, le Grand Besançon a décidé d'octroyer une subvention de 2 000 à 2 500 € (complétée par les contributions des communes concernées et du Conseil Général) donnant l'opportunité aux ménages éligibles sous conditions de ressources de bénéficier du Pass-Foncier® et de la « majoration du Prêt à Taux 0 (PTZ) ». Le premier dispositif, porté par les gestionnaires du 1 %, permet un achat différé du foncier alors que le second entraîne une majoration de 11 000 € environ du PTZ, pour les ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLUS.

Il convient de noter que la Loi de Finances rectificative 2008 du 19 décembre 2008 a instauré un doublement automatique du PTZ dans le cadre du Plan de relance de l'économie et ce jusqu'au 30 juin 2010. Le versement d'une prime de 1 000 à 2 000 € par l'Etat aux collectivités locales, ayant décidé de s'engager financièrement en faveur de l'accession sociale, a aussi été affirmé par la circulaire de programmation des aides à la pierre du 30 janvier 2009.

Le contexte actuel s'avère donc particulièrement propice à la mise en œuvre du dispositif d'accession sociale qui rencontre nationalement et localement un engouement certain de la part des promoteurs-constructeurs et des élus, ainsi que bien évidemment des ménages.

Pour mémoire, 15 communes ont délibéré favorablement pour participer au dispositif Pass-Foncier® : Avanne-Aveney, Besançon, Chalezeule, Chemaudin, Franois, Fontain, Grandfontaine, Mamirolle, Marchaux, Miserey-Salines, Montfaucon, Montferrand-le-Château, Morre, Novillars, Pouilley-les-Vignes, Thoraise

III. Rappel des modalités d'intervention du Grand Besançon

Pour mémoire, les conditions et critères suivants doivent être réunis pour permettre l'agrément d'une opération par notre collectivité.

A/ Nature de l'opération

Acquisition d'un logement neuf.

B/ Conditions liées à la qualité du logement

Le logement doit être construit et aménagé de telle sorte qu'il respecte les caractéristiques thermiques du label « Très Haute Performance Énergétique » (THPE 2005),

Le logement doit être construit et aménagé de telle sorte qu'il respecte les critères d'accessibilité définis par la loi du 11 février 2005.

C/ Conditions liées au prix du logement

Le prix de vente ou de construction du logement (terrain compris) ne devra pas dépasser les plafonds de prix de vente HLM 2008 fixés par l'Etat pour favoriser l'accession sociale soit un prix plafond de 2 000 € HT par m² en zone B (soit dans tout le Grand Besançon depuis le 01/07/2009). La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes.

D/ Conditions liées à la localisation du logement

Le budget dévolu à l'intervention du Grand Besançon sera réparti en fonction :

- des secteurs de l'agglomération pour favoriser l'accession dans les opérations d'aménagement en cours (lotissement communal ou ZAC) et permettre un développement cohérent de l'agglomération,
- des interventions des communes qui pourront décider soit de contribuer pour partie au versement de la subvention, soit de mettre à disposition un terrain à des conditions préférentielles.

Chaque opération est proposée au Grand Besançon conjointement par les communes d'implantation et le promoteur. Le dossier est étudié par le Grand Besançon afin de vérifier que l'opération correspond parfaitement aux attentes énoncées ci-dessus.

L'agrément de chaque opération n'est pas de droit, mais est soumis à l'appréciation des instances communautaires.

IV. Demandes d'agrément : propositions d'octroi

A titre d'information, la charge foncière est calculée comme suit :

prix du terrain + frais de notaire + aménagements extérieurs (Maison Moysse)

Par ailleurs, l'enquête ADIL pour 2008 énonce un prix du m² (hors frais de notaire) en lotissement de 126 € pour Besançon-centre, de 85 € en première couronne (40 communes allant d'Amagney à Villers-Buzon, ...), 62 € en seconde couronne (dont les Auxon(s) ou Pelousey, ...).

Après analyse du niveau de charge foncière, il est proposé un agrément au dispositif Pass-Foncier du Grand Besançon pour les opérations suivantes :

- **Société MAISONS FRANCE CONFORT, pour la construction d'une maison individuelle (T5) norme THPE**, située dans le lotissement « Les Hauts du Village » à **Marchaux**, avec un prix de revient de 182 730 € HT dont 74 813 € de charge foncière (terrain de 884 m², soit 84,63 € / m²),
- **Société BATILOR, pour la construction d'une maison individuelle (T5) norme THPE**, située dans le lotissement « Les Terres Rouges » à **Franois**, avec un prix de revient de 194 965 € HT dont 77 144 € de charge foncière (terrain de 790 m², soit 97,65 € / m²),
- **Société NEOLIA, pour la construction d'une maison individuelle (T6) norme THPE**, située dans le lotissement « Le beau bois » à **Mamirolle**, avec un prix de revient de 193 463 € HT dont 56 963 € de charge foncière (terrain de 748 m², soit 76,15 € / m²).
- **Société NEOLIA, pour la construction de 6 maisons individuelles (5 T5 et 1 T7) norme THPE**, situées dans le lotissement « Les Terres Rouges » à **Franois**.
 - maison n°1 : prix de revient de 189 902 € HT dont 84 048 € de charge foncière (terrain de 753 m², soit 111,60 € / m²),
 - maison n°2 : prix de revient de 220 973 € HT dont 97 650 € de charge foncière (terrain de 883 m², soit 110,60 € / m²),
 - maison n°3 : prix de revient de 203 545 € HT dont 88 102 € de charge foncière (terrain de 920 m², soit 95,75 € / m²),
 - maison n°4 : prix de revient de 199 120 € HT dont 91 140 € de charge foncière (terrain de 837 m², soit 109,90 € / m²),
 - maison n°5 : prix de revient de 203 183 € HT dont 96 565 € de charge foncière (terrain de 1 138 m², soit 84,90 € / m²),
 - maison n°6 : prix de revient de 241 557 € HT dont 95 480 € de charge foncière (terrain de 883 m², soit 108,10 € / m²), logement T7.

Il est précisé que le Plan d'Occupation des Sols de Franois impose une surface moyenne minimale de parcelle de 8 ares en lotissement et que la commune prendra en charge la part du Conseil Général.

- **Société MOYSE, pour la construction de 6 maisons jumelées (T 4 et T5) norme BBC**, situées dans le lotissement « Le domaine du parc » (lot 6) à **Novillars**.
 - maison n°1 T4 : prix de revient de 172 321 € HT dont 38 908 € de charge foncière (terrain de 326 m², soit 119,35 € / m²),
 - maison n°2 T4 : prix de revient de 174 321 € HT dont 49 053 € de charge foncière (terrain de 411 m², soit 119,35 € / m²),
 - maison n°3 T4 : prix de revient de 171 382 € HT dont 39 027 € de charge foncière (terrain de 327 m², soit 119,35 € / m²),
 - maison n°4 T5 : prix de revient de 189 778 € HT dont 50 008 € de charge foncière (terrain de 419 m², soit 119,35 € / m²),
 - maison n°5 T5 : prix de revient de 189 603 € HT dont 53 827 € de charge foncière (terrain de 451 m², soit 119,35 € / m²),
 - maison n°6 T 5: prix de revient de 188 187 € HT dont 47 859 € de charge foncière (terrain de 401 m², soit 119,35 € / m²).

Il est précisé que la charge foncière comprend le montant des clôtures et des aménagements extérieurs de chacune des maisons pour un montant valorisé à environ 12 000 € par projet.

- **Société BATILOR, pour la construction d'une maison individuelle (T4) norme THPE** située dans le lotissement « Le domaine du parc » à **Novillars**, avec un prix de revient de 174 517 € HT dont de charge foncière (terrain de 694 m², soit 106,30 € / m²).

Mmes HINCELIN et POISSENOT ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- **se prononce favorablement sur les demandes d'agrément,**
- **ouvre, pour les ménages éligibles au dispositif Pass-Foncier et en capacité d'acquérir ces logements agréés, le droit de bénéficier de la subvention du Grand Besançon en faveur de l'accession sociale,**
- **donne délégation à Monsieur le Président, ou son représentant, pour délivrer les subventions du Grand Besançon en faveur de l'accession sociale aux ménages acquérant un logement dans les opérations mentionnées ci-dessus.**

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 124

Contre : 0

Abstention : 0

PRÉFECTURE
DE RÉGION FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DU DOUBS



D.C.T.C.J.
Contrôle de légalité

RECU 28 MAI 2010