



## Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

**Séance du jeudi 18 décembre 2014**

Conseillers communautaires en exercice : 137

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la CCIT du Doubs - 46 avenue Villarceau - 25000 Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.6, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 4.2, 4.3, 8.1, 8.2, Motion

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 21h45.

**Étaient présents :** **Amagney** : M. Thomas JAVAUX **Arguel** : M. André AVIS **Audeux** : Mme Françoise GALLIOU **Auxon-Dessous** : M. Jacques CANAL, Mme Marie-Pierre MARQUIS **Auxon-Dessus** : M. Serge RUTKOWSKI **Avanne-Aveney** : Mme Marie-Jeanne BERNABEU, M. Alain PARIS **Besançon** : M. Julien ACARD, M. Eric ALAUZET, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Pascal BONNET, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI (jusqu'au 1.2.3), Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Jean-Louis FOUSSERET, Mme Pauline JEANNIN, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Philippe MOUGIN, Mme Sophie PESEUX, Mme Danielle POISSENOT (jusqu'au 2.1), M. Yannick POUJET (jusqu'au 2.1), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI (jusqu'au 1.2.6), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STAHL, Mme Ilva SUGNY, Mme Catherine THIEBAUT, M. Michel VIENET, Mme Anne VIGNOT (à partir du 0.2), Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF **Boussières** : M. Bertrand ASTRIC **Braillans** : M. Alain BLESSEMILLE **Busy** : M. Alain FELICE **Chalezeule** : M. Andrée ANTOINE, M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Chalèze** : M. Gilbert PACAUD **Champagney** : M. Olivier LEGAIN **Champoux** : M. Philippe COURTOT (représenté par M. Patrice BESAND) **Champvans-les-Moulins** : M. Florent BAILLY **Chaucenne** : M. Bernard VOUGNON **Chaufontaine** : M. Jacky LOUISON **Châtillon-le-Duc** : Mme Catherine BOTTERON (jusqu'au 3.1) **Dannemarie-sur-Crête** : Mme Catherine DEMOLY **Deluz** : M. Fabrice TAILLARD **Ecole-Valentin** : Mme Brigitte ANDREOSSO, M. Yves GUYEN **Fontain** : Mme Martine DONEY **François** : M. Eric PETIT **Genes** : Mme Thérèse ROBERT **Grandfontaine** : Mme Martine GIVERNET, M. François LOPEZ **La Chevillotte** : M. Roger BOROWIK (jusqu'au 5.6) **La Vèze** : Mme Catherine CUINET **Le Gratteris** : M. Cédric LINDECKER **Mamirolle** : M. Daniel HUOT, Mme Francine MARTIN **Marchaux** : M. Patrick CORNE **Mazerolles-le-Salin** : M. Daniel PARIS **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ **Montferrand-le-Château** : M. Pascal DUCHEZEAU, Mme Pascale HANUS **Morre** : Mme Marie-Christine MARTINET **Nancray** : M. Vincent FIETIER, Mme Annette GIRARDCLOS **Noiron** : M. Bernard MADOUX **Novillars** : Mme Christine BITSCHENE **Osselle** : Mme Sylvie THIVET **Pelousey** : Mme Catherine BARTHELET, M. Daniel VARCHON **Pirey** : Mme Odette COMTE, M. Robert STEPOURJINE **Pouilley-les-Vignes** : M. Jean-Marc BOUSSET, Mme Annie SALOMEZ **Pugey** : M. Frank LAIDIE (jusqu'au 1.2.3) **Rancenay** : M. Michel LETHIER **Roche-lez-Beaupré** : M. Jacques KRIEGER **Routelle** : M. Daniel CUCHE **Saône** : M. Yoran DELARUE, Mme Sylvie GAUTHEROT **Serre-les-Sapins** : M. Gabriel BAULIEU, Mme Valérie BRIOT **Tallenay** : M. Jean-Yves PRALON **Thise** : M. Alain LORIGUET **Thoraise** : M. Jean-Paul MICHAUD **Torpes** : M. Denis JACQUIN (jusqu'au 5.7) **Vaire-Arcier** : M. Charles PERROT **Vaire-le-Petit** : M. Jean-Noël BESANCON **Vaux-les-Prés** : M. Bernard GAVIGNET **Vorges-les-Pins** : Mme Julie BAVEREL

**Étaient absents :** **Besançon** : M. Frédéric ALLEMANN, M. Patrick BONTEMPS, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, Mme Myriam EL YASSA, M. Ludovic FAGAUT, Mme Béatrice FALCINELLA, Mme Fanny GERDIL-DJAOUAT, M. Abdel GHEZALI, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, Mme Solange JOLY, M. Thierry MORTON, M. Michel OMOURI, Mme Mina SEBBAH, Mme Laetitia SIMON **Beure** : M. Philippe CHANEY, Mme Chantal JARROT **Chemaudin** : M. Gilbert GAVIGNET, Mme Marie-Pascale BRIENTINI **Châtillon-le-Duc** : M. Philippe GUILLAUME **Dannemarie-sur-Crête** : M. Gérard GALLIOT **François** : Mme Oriane DELAGUE **Larnod** : M. Hugues TRUDET **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT, Mme Ada LEUCI **Montfaucon** : Mme Corinne PETER **Morre** : M. Jean-Michel CAYUELA **Novillars** : M. Philippe BELUCHE **Roche-lez-Beaupré** : Mme Nicole WEINMAN **Thise** : Mme Laurence GUIBRET

**Secrétaire de séance** : M. Alain PARIS

**Procurations de vote :**

**Mandants** : F. ALLEMANN, Y.M. DAHOUI (à partir du 1.2.4), L. FAGAUT, F. GERDIL-DJAOUAT, A. GHEZALI, P. GONON, J. GROSPERRIN, S. JOLY, M. OMOURI, T. MORTON, D. POISSENOT (à partir du 2.2), K. ROCHDI (à partir du 5.1), M. SEBBAH, L. SIMON, A. VIGNOT (jusqu'au 0.1), P. CHANEY, P. GUILLAUME (jusqu'au 3.1), O. DELAGUE, M. FELT, J.M. CAYUELA, P. BELUCHE, F. LAIDIE (à partir du 1.2.4), L. GUIBRET

**Mandataires** : G. CHALNOT, D. DARD (à partir du 1.2.4), S. PESEUX, C. MICHEL, M. LOYAT, M.L. DALPHIN, P. BONNET, C. LIME, M. VIENET, N. BODIN, I. SUGNY (à partir du 2.2), R. REBRAB (à partir du 5.1), L. CROIZIER, T. BIZE, F. PRESSE (jusqu'au 0.1), J. BAVEREL, C. BOTTERON (jusqu'au 3.1), E. PETIT, S. RUTKOWSKI, M.C. MARTINET, C. BITSCHENE, A. AVIS (à partir du 1.2.4), A. LORIGUET

**Délibération n°2014/002672**

**Rapport n°5.2 - Aide à l'accès à la propriété dans le parc privé - Labellisation de logements à Besançon**

## Aide à l'accèsion à la propriété dans le parc privé - Labellisation de logements à Besançon

**Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président**

**Commission : Habitat, politique de la ville et gens du voyage**

Inscription budgétaire	
BP 2014 et PPIF 2014-2018 « Soutien à l'accèsion sociale »	Montant prévu au BP 2014 : 120 000 € Montant de l'opération : 120 000 €

### Résumé :

Le Conseil de Communauté a validé le 26 juin 2014 l'instauration d'une nouvelle aide financière destinée à favoriser l'accèsion à la propriété dans le Grand Besançon. S'inscrivant dans le cadre de la déclinaison du nouveau Programme Local de l'Habitat (action 2.2 « Favoriser l'accèsion à la propriété »), cette aide financière directe, dont le montant varie de 5 000 à 6 000 €, s'adresse à des ménages primo-accédants dont les revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources fixées par la réglementation relative au prêt à taux zéro (PTZ +). Cette aide est destinée au financement de la construction ou de l'acquisition de logements préalablement labellisés par le Grand Besançon. Il est proposé dans ce rapport de se prononcer sur deux premiers dossiers de demande de labellisation représentant 20 logements.

### I. Contexte

Prévue par la délibération fondatrice du 26 juin 2014, la labellisation des logements est une étape préalable permettant aux services du Grand Besançon de vérifier que les logements proposés par les constructeurs de maisons individuelles ou par les promoteurs immobiliers répondent bien aux critères d'exigence définis (performance énergétique, accessibilité, prix de vente abordables...).

Cette étape permet en outre de vérifier que la commune d'accueil du ou des logements s'est prononcée favorablement sur la mise en place de l'aide à l'accèsion à la propriété sur son territoire et qu'elle s'engage à apporter une aide financière directe ou indirecte correspondant à 20 % du montant de l'aide accordée par le Grand Besançon (soit 1 000 € pour un ménage composé d'une à 3 personnes et 1 200 € pour un ménages de 4 personnes et plus).

### II. Demande de labellisation concernant le programme de promotion immobilière « Horizon Nature » à Besançon

Ce programme de promotion immobilière de 60 logements, situé dans le quartier des Hauts du Chazal à Besançon, est réalisé par la société EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE, promoteur immobilier dont le siège social est à Dijon.

La commercialisation de ce programme est en cours. 10 logements font actuellement l'objet d'une cession au bénéfice de Grand Besançon Habitat (opération inscrite dans la programmation des aides à la pierre de 2014).

La société EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE sollicite la labellisation de 10 logements.

### **III. Demande de labellisation concernant le programme de promotion immobilière « Oxygène » à Besançon**

Ce programme de promotion immobilière de 50 logements, situé dans le quartier des Tilleroyes à Besançon (chemin des Tremblots), est réalisé par la société SMCI, promoteur immobilier dont le siège social est à Besançon.

Jouxtant ce programme, 27 logements collectifs (19 PLUS et 8 PLAI) au sein d'un immeuble construit par la société SMCI seront cédés à la SAIMB Logement (opération inscrite dans la programmation des aides à la pierre de 2014), apportant une mixité au sein de ce nouveau quartier dénommé « Oxygène ».

Dans le cadre de la commercialisation de son programme, et pour compléter l'offre de mixité, la société SMCI sollicite la labellisation de 10 logements (3 logements de type 3 et 4 logements de type 4).

Le lancement des travaux est prévu au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

**A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur la labellisation de 20 logements dans les programmes de promotion immobilière « Horizon nature », porté par la société Edifipierre, et « O2 », porté par la société SMCI, correspondant à un engagement prévisionnel maximum de 120 000 € (soit 20 subventions de 6 000 €).**

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU  
1<sup>er</sup> Vice-Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 125

Contre : 0

Abstention : 0

Préfecture de la Région Franche Comté  
Préfecture du Doubs  
Contrôle de légalité  
Reçu le 24 DEC. 2014

## **I. Caractéristiques du programme "Horizon nature", porté par Edifipierre**

### A/ Composition du programme

La conception architecturale du programme repose sur la construction de 12 villas superposées, avec au maximum, 3 étages, et comprend :

- 6 logements de type 1, dont la surface varie de 30,50 à 32,75 m<sup>2</sup>,
- 22 logements de type 2, dont la surface varie de 41,40 à 47,75 m<sup>2</sup>,
- 18 logements de type 3, dont la surface varie de 60,90 à 66 m<sup>2</sup>,
- 14 logements de type 4, dont la surface varie de 77 à 80 m<sup>2</sup>.

A ces logements s'ajoutent des places de stationnement privées : 40 places en extérieur (dont 28 boxées) et 16 places boxées en sous sol.

### B/ Niveau de prestation du programme

La conception architecturale du programme permet à tous les logements de bénéficier d'une double, voire triple exposition à la lumière du jour. Ils sont livrés décorés (revêtements de sols et murs choisis par l'acquéreur). Les jardins privatifs sont équipés d'une terrasse et livrés engazonnés et clos par une haie végétale. Les logements sont en outre raccordés au réseau de chaleur urbain avec un complément d'énergie pour le chauffage de l'eau sanitaire apporté en tant que de besoin par des panneaux solaires collectifs.

### C/ Respect des critères de labellisation

La performance énergétique des logements de ce programme sera conforme aux exigences de la Réglementation Thermique 2012 (soit pour tout logement, une consommation d'énergie primaire inférieure à 60 kWh/m<sup>2</sup>/an).

Tous les logements seront accessibles, adaptés et adaptables au sens de la loi du 11 février 2005 (rapport initial de contrôle technique réalisé par l'APAVE organisme d'inspection technique).

Le promoteur a sollicité l'accord de principe de la Ville de Besançon qui devra délibérer favorablement sur l'octroi, aux ménages primo-accédants éligibles souhaitant acquérir un logement labellisé dans ce programme, d'une participation financière correspondant à 20 % du montant d'aide qui sera accordé par le Grand Besançon.

### D/ Engagement du promoteur

La société EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE s'engage à accorder aux ménages primo-accédants éligibles souhaitant acquérir un logement labellisé dans leur programme une diminution du prix de vente correspondant à 100 % du montant d'aide qui sera accordé par le Grand Besançon.

### E/ Conditions de vente des logements

L'ensemble des logements est éligible au taux de TVA réduit de 7 %\*, le programme de promotion immobilière étant situé à moins de 500 mètres d'un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine.

### **I. Prix des logements toutes taxes comprises (TVA 7 %)**

Ces prix s'étendent de 89 375 € pour un logement de type 1 à 175 709 € pour un type 4 en duplex avec jardin.

Le prix de vente moyen y compris le stationnement est d'environ 2 557 € par mètre carré de surface habitable avec une TVA au taux réduit de 7 %\*.

## **2. Prix des stationnements toutes taxes comprises (TVA 7 %)**

Ces prix varient de 3 131 € pour une place de parking extérieure à 16 551 € pour un garage boxé en sous sol, toujours avec une TVA au taux réduit de 7 %\*.

**\* taux dérogatoire en vigueur pour des opérations d'accession à la propriété situées à moins de 500 mètres d'un quartier concerné par une convention pluriannuelle de rénovation urbaine, et lorsque le dépôt du permis de construire est antérieur au 31/12/2013.**

## **II. Caractéristiques du programme "O2", porté par SMCI**

### A/ Composition du programme

La conception architecturale du programme repose sur la construction de 6 venelles piétonnes, avec des bâtiments de type R+1. L'ensemble du programme comprend 50 logements, dont :

- 15 logements de type 1 Bis, dont la surface varie de 29.87 à 34.73 m<sup>2</sup>,
- 17 logements de type 2, dont la surface varie de 40.42 à 43.49 m<sup>2</sup>,
- 9 logements de type 3, dont la surface varie de 60.09 à 64.87 m<sup>2</sup>,
- 9 logements de type 4, dont la surface varie de 75.96 à 87.10 m<sup>2</sup>,

A ces logements s'ajoutent 79 places de stationnement (places de parking extérieures).

### B/ Niveau de prestation du programme

Tous les logements sont livrés décorés (revêtements de sols et murs choisis par l'acquéreur).

Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur : un balcon, une terrasse ou un jardinet privatif.

Chaque appartement dispose d'un espace de rangement extérieur d'une surface de 3 à 5 m<sup>2</sup> environ servant à délimiter les espaces privatifs et à garantir l'intimité. Ces rangements participent à l'esthétique d'ensemble et permettent de soustraire à la vue les objets encombrants de la vie courante (vélo, poussette, meubles de jardin, etc.). Chaque jardin dispose d'un bac « potager » afin de permettre la culture de légumes ou d'herbes aromatiques « maison ».

La conception des résidences a été réfléchie pour en réduire le coût d'utilisation notamment par l'absence d'ascenseur, de hall, palier d'étages et stationnements couverts, limitant ainsi les charges de copropriété.

Les déplacements en mode « doux » ont été privilégiés par des venelles exclusivement piétonnes. Le stationnement se situe à moins de 30 mètres des habitations sur un espace réservé.

### C/ Respect des critères de labellisation

La performance énergétique des logements de ce programme sera conforme aux exigences de la Réglementation Thermique 2012 (soit pour tout logement, une consommation d'énergie primaire inférieure à 60 kWh/m<sup>2</sup>/an).

Tous les logements seront accessibles, adaptés et adaptables au sens de la loi du 11 février 2005 (rapport initial de contrôle réalisé par l'APAVE, organisme d'inspection technique).

Le promoteur a sollicité l'accord de principe de la Ville de Besançon pour une labellisation conforme de ce programme.

#### D/ Engagement du promoteur

La société SMCI s'engage à accorder aux ménages primo-accédants éligibles souhaitant acquérir un logement labellisé dans leur programme une diminution du prix de vente correspondant à 100 % du montant d'aide qui sera accordé par le Grand Besançon, soit une réduction de 5 000 € pour un ménage composé d'une à 3 personnes et 6 000 € pour un ménages de 4 personnes et plus.

- **Prix de vente des logements toutes taxes comprises (TVA 20%) hors réduction de prix :**  
Ces prix s'étendent de 94 000 € pour un logement de type I Bis de 29,87 m<sup>2</sup> habitable à 226 500 € pour un type 4 de 87,10 m<sup>2</sup> habitable.  
Prix de vente moyen : 2 840 € par mètre carré de surface habitable, 2 950 € environ par mètre carré de surface habitable stationnement compris.
- **Prix de vente des logements labellisés toutes taxes comprises (TVA 20%) avec réduction de prix.**
  - Pour un ménage composé d'une à 3 personnes (réduction de 5 000 €) :  
De 173 000 € (après réduction) pour un logement de type 3 de 60,35 m<sup>2</sup> habitable (avec terrasse, jardin, abri de jardin et une place de stationnement) à 233 500 € (après réduction) pour un type 4 de 87,10 m<sup>2</sup> habitable (avec terrasse, jardin, abri de jardin et 2 places de stationnement).  
Prix de vente moyen après réduction (y compris stationnement) : 2 756 € par mètre carré de surface habitable.
  - Pour un ménage composé de 4 personnes et plus (réduction de 6 000 €) :  
De 172 000 € (après réduction) pour un logement de type 3 de 60,35 m<sup>2</sup> habitable avec terrasse, jardin, abri de jardin et une place de stationnement) à 232 500 € (après réduction) pour un type 4 de 87,10 m<sup>2</sup> habitable (avec terrasse, jardin, abri de jardin et 2 places de stationnement).  
Prix de vente moyen après réduction (y compris stationnement) : 2 743 € par mètre carré de surface habitable.