



## Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

### Séance du jeudi 30 juin 2016

Conseillers communautaires en exercice : III

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des conférences de la CCIT du Doubs à Besançon, sous la présidence de M. Gabriel BAULIEU, 1<sup>er</sup> Vice-Président, puis de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 8.1, 8.2.

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 22h00.

**Étaient présents :** **Avanne-Aveney :** M. Alain PARIS **Besançon :** M. Julien ACARD, M. Eric ALAUZET (à partir du 1.1.5), M. Frédéric ALLEMANN (à partir du 1.1.5), Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, Mme Claudine CAULET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA (à partir du 1.1.2), M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT (à partir du 1.1.2), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET (à partir du 0.2), M. Abdel GHEZALI (jusqu'au 4.3), Mme Pauline JEANNIN, Mme Solange JOLY, Mme Myriam LEMERCIER (à partir 1.2.4), M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'au 1.1.5), M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, M. Philippe MOUGIN, Mme Sophie PESEUX, Mme Danielle POISSENOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS (à partir du 1.1.2), M. Rémi STAHL (à partir du 1.1.1), Mme Catherine THIEBAUT, Mme Anne VIGNOT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF (jusqu'au 7.4) **Beure :** M. Philippe CHANEY (jusqu'au 1.2.3) **Brillans :** M. Alain BLESSEMAILLE **Busy :** M. Alain FELICE **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Chalèze :** M. Gilbert PACAUD **Champagny :** M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins :** M. Florent BAILLY **Chaucenne :** M. Bernard VOUGNON **Chaufontaine :** M. Jacky LOUISSON **Châtillon-le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON **Dannemarie-sur-Crête :** M. Gérard GALLIOT (jusqu'au 7.2) **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN **Fontain :** Mme Martine DONEY **Francois :** Mme Françoise GILLET (suppléante de M. Claude PREIONI) **Gennes :** M. Alain CUENOT (suppléant de Mme Thérèse ROBERT) **Grandfontaine :** M. François LOPEZ **La Vèze :** Mme Catherine CUINET (jusqu'au 5.5) **Larnod :** M. Hugues TRUDET (jusqu'à 1.2.3) **Les Auxons :** M. Jacques CANAL (suppléant de M. Serge RUTKOWSKI) **Mamirolle :** M. Daniel HUOT **Marchaux :** M. Patrick CORNE **Mazerolles-le-Salin :** M. Daniel PARIS (jusqu'au 7.4) **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT **Montfaucon :** M. Pierre CONTOZ **Montferrand-le-Château :** M. Pascal DUCHEZEAU **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA (à partir du 1.1.2 et jusqu'au 5.7) **Nancray :** M. Vincent FIETIER **Novillars :** M. Philippe BELUCHE (jusqu'au 1.2.5) **Osselle-Routelle :** M. Daniel CUCHE **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET **Pirey :** M. Robert STEPOURJINE **Pouilley-les-Vignes :** Mme Annie SALOMEZ (suppléante de M. Jean-Marc BOUSSET) **Rancenay :** M. Michel LETHIER **Roche-lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER **Saône :** M. Yoran DELARUE **Serre-les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU **Tallenay :** M. Jean-Yves PRALON **Thise :** M. Alain LORIGUET **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD **Torpes :** M. Denis JACQUIN **Vaire :** M. Jean-Noël BESANCON, Mme Valérie MAILLARD **Vaux-les-Prés :** M. Bernard GAVIGNET **Vorges-les-Pins :** Mme Julie BAVEREL (à partir du 1.1.2)

**Étaient absents :** **Amagney :** M. Thomas JAVAUX **Arguel :** M. André AVIS **Audeux :** Mme Françoise GALLIOU **Besançon :** M. Pascal BONNET, M. Emile BRIOT, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOU, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Myriam EL YASSA, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, M. Yannick POUJET, Mme Rosa REBRAB, Mme Mina SEBBAH, Mme Ilva SUGNY **Boussières :** M. Bertrand ASTRIC **Champoux :** M. Philippe COURTOT **Chemaudin :** M. Gilbert GAVIGNET **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER **Noironte :** M. Bernard MADOUX **Pugey :** M. Frank LAIDIE

**Secrétaire de séance :** Mme Catherine BARTHELET

#### Procurations de vote :

**Mandants :** Emile BRIOT, Pascal CURIE, Yves-Michel DAHOU, M. DALPHIN, Cyril DEVESA (jusqu'au 1.1.1), Myriam EL YASSA, Jacques GROSPERRIN (à partir du 1.1.2), Myriam LEMERCIER (jusqu'au 1.2.3), Jean-Sébastien LEUBA (à partir du 1.1.6), Michel OMOURI, Yannick POUJET (jusqu'au 4.3), Rosa REBRAB, Rémi STAHL (jusqu'au 0.6), Marie ZEHAF (à partir du 2.1), Gilbert GAVIGNET.

**Mandataires :** Elsa MAILLOT, Nicolas BODIN, Sylvie WANLIN, C. WERTHE, Anne VIGNOT (jusqu'au 1.1.1), Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Ludovic FAGAUT (à partir du 1.1.2), Danielle DARD (jusqu'au 1.2.3), Béatrice FALCINELLA (à partir du 1.1.6), Sophie PESEUX, Abdel GHEZALI (jusqu'au 4.3), Patrick BONTEMPS, Claudine CAULET (jusqu'au 0.6), Michel LOYAT (à partir du 2.1), Bernard GAVIGNET.

Délibération n°2016/003280

Rapport n°5.5 - Programme d'accèsion à la propriété - Labellisations à Besançon

## Programme d'accèsion à la propriété - Labellisations à Besançon

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

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

Inscription budgétaire	
BP 2016 et PPIF 2016-2020 « Soutien à l'accèsion sociale »	Montant prévu au BP : 377 000 € Montant de l'opération : 164 000 €

### Résumé :

Le Conseil de Communauté a validé, le 26 juin 2014, la mise en place d'un programme d'aide visant à soutenir l'accèsion à la propriété. Une subvention, dont le montant varie de 5 000 à 6 000 € et qui s'adresse à des ménages primo-accédants (sous conditions de ressources), est dédiée au financement de la construction ou de l'acquisition de logements neufs situés sur le territoire communautaire et préalablement labellisés par le Grand Besançon. Il est proposé dans ce rapport de se prononcer sur une nouvelle demande de labellisation représentant 30 logements.

### I. Rappel

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 de vérifier que l'opération s'intègre bien dans le projet de développement de la commune d'accueil.

### II. Demande de labellisation pour 30 logements à Besançon

La société SEGER sollicite la labellisation de 30 logements, commercialisés sous le régime juridique de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), situé dans le programme « DÔME IMPERIAL 2 », 20 avenue Fontaine Argent et 13 rue Beauregard à Besançon.

#### Caractéristiques des logements :

1 logement de type studio d'une surface habitable d'environ 23 m<sup>2</sup>, 6 logements de type T1 bis d'environ 30m<sup>2</sup> (+ surfaces annexes), 9 logements de type T2 (+ surfaces annexes) d'environ 48 m<sup>2</sup> et 14 logements de type T3 d'environ 60m<sup>2</sup> (+ surfaces annexes).

#### Respect des critères de labellisation :

La commune de Besançon s'est prononcée favorablement sur la mise en place du programme d'aide à l'accèsion sur son territoire et a validé l'octroi d'une aide de 1 000 € ou 1 200 € pour chaque ménage primo-accédant éligible.

La performance énergétique des logements de ce programme sera conforme aux exigences de la Réglementation Thermique 2005 / 2012 (label HQE, HPE, BBC neuf et BBC Effinergie).

#### Engagement du constructeur :

La société SEGER s'engage à accorder une réduction de prix de 5 000 € pour un ménage composé d'1 à 3 personnes et 6 000 € pour un ménage composé de 4 personnes et plus.

#### Prix de revient (acquisition du terrain et construction) :

**Prix de revient toutes taxes comprises (TVA 20 %) hors réduction de prix et participations de la commune et du Grand Besançon :**

- **Studio : 128 750 €**  
Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 5 542 €
- **T1 Bis : de 113 480 € à 137 910 €**  
Prix de revient par mètre carré de surface habitable : de 4 085 € à 4 356 €
- **T2 : de 179 650 € à 235 650 €**  
Prix de revient par mètre carré de surface habitable : de 3 734 € à 4 658 €
- **T3 : de 225 460 € à 294 690 €**  
Prix de revient par mètre carré de surface habitable : de 3 887 € à 4 504 €

**Prix de revient après labellisation toutes taxes comprises (TVA 20 %) avec réduction de prix et participation de la commune\* et du Grand Besançon\* :**

- **Studio 117 750 €**

Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 5 068 €

\*Participations prévisionnelles : commune de Besançon (1 000 €) et Grand Besançon (5 000€)

- **T1 bis : de 102 480 € à 126 910 €**

Prix de revient par mètre carré de surface habitable : de 3 689 € à 4 009 €

\*Participations prévisionnelles : commune de Besançon (1 000 €) et Grand Besançon (5 000€)

- **T2 : de 168 650 € à 224 650 €**

Prix de revient par mètre carré de surface habitable : de 3 506 € à 4 441 €

\*Participations prévisionnelles : commune de Besançon (1 000 €) et Grand Besançon (5 000€)

- **T3 : de 212 260 € à 281 490 €**

Prix de revient par mètre carré de surface habitable : de 3 659 € à 4 302 €

\*Participations prévisionnelles : commune de Besançon (1 200 €) et Grand Besançon (6 000€)

La délibération instaurant le programme d'aide à l'accession à la propriété prévoit une étape préalable de labellisation permettant de vérifier que les logements proposés à la vente, par les constructeurs de maisons individuels et les promoteurs immobiliers, répondent bien aux critères de qualité et d'éco-conditionnalité fixés par le Grand Besançon. Une attention particulière est en outre portée par la commission Habitat, politique de la Ville et gens du voyage quant à l'observation des prix de vente, qui, sans pour autant être actuellement encadrés, ne doivent pas dépasser des valeurs de références et notamment celles des prix moyens de marché.

A Besançon, le prix de vente moyen au m<sup>2</sup> d'un logement collectif neuf s'établit à environ 3 135 € (source Crédit Foncier - juin 2016). Les prix de vente des logements pour lesquels la labellisation est sollicitée par la société SEGER sont compris entre 4 401 € par m<sup>2</sup> pour un logement de type 3 et 5 380 € par m<sup>2</sup> pour un studio. Pour l'ensemble du programme « Le Dôme Impérial II », le prix moyen au m<sup>2</sup> s'élève à 4 089 €.

A cette date, le prix moyen au m<sup>2</sup> des logements agréés par le Grand Besançon s'établit au maximum à 2 840 €, soit à un niveau de prix inférieur au plafond fixé par la réglementation relative l'accession sociale à la propriété (2 870 € par m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2016).

Il s'avère, en conséquence, que les prix relevés dans le dossier de demande de labellisation de la société SEGER apparaissent élevés au regard du prix moyen de marché et en comparaison de la référence de prix la plus élevée retenue par le Conseil dans le cadre de l'examen de telles demandes.

**Au regard de ce constat, la commission et le Bureau ont émis un avis défavorable pour cette demande de labellisation.**

**A l'unanimité, 92 contre, le Conseil de Communauté se prononce défavorablement sur les demandes de labellisation de la société SEGER pour 30 logements à Besançon (correspondant à un engagement prévisionnel maximum du Grand Besançon de 164 000 €, soit 16 subventions de 5 000 € et 14 subventions de 6 000 €).**

Rapport rejeté à l'unanimité :

Pour : 0  
Contre : 92  
Abstention : 0



Prefecture du Doubs

Reçu le - 7 JUIL. 2016

Contrôle de légalité

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant

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