

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du Jeudi 21 Septembre 2017

Conseillers communautaires en exercice : 129

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. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

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, 1.1.9, 1.1.10, 1.1.11, 1.2.1, 1.2.2, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 2.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 8.1, 8.2

La séance est ouverte à 18h05 et levée à 21h40.

Etaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX Arguel : M. André AVIS Audeux : Mme Françoise GALLIOU Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU suppléante de M. Alain PARIS Besançon : M. Eric ALAUZET, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT (à partir du 1.1.1), Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Emmanuel DUMONT (à partir du 1.1.1), Mme Myriam EL YASSA, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Jacques GROSPERRIN, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, M. Philippe MOUGIN, Mme Sophie PESEUX, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS, Mme Mina SEBBAH, M. Rémi STAHL, Mme Ilva SUGNY, Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF Beure : M. Philippe CHANEY Bonnay : M. Gilles ORY Boussières : M. Bertrand ASTRIC Braillans : M. Alain BLESSEMILLE Busy : M. Alain FELICE Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Chalèze : M. Gilbert PACAUD Champagny : M. Olivier LEGAIN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chemaudin et Vaux : M. Bernard GAVIGNET, M. Gilbert GAVIGNET Chevroz : M. Yves BILLECARD Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Cussey-sur-l'ognon : M. Jacques GIRAUD Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT Devecey : M. Philippe LEGRAND suppléant de M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY Franois : Mme Françoise GILLET suppléante de M. Claude PREIONI Geneuille : Mme Sandrine BOUTARD suppléante de M. Jean-Claude PETITJEAN Gennes : Mme Thérèse ROBERT Grandfontaine : M. François LOPEZ La Chevillotte : M. Roger BOROWIK Les Auxons : M. Jacques CANAL, M. Serge RUTKOWSKI Mamirolle : M. Daniel HUOT Marchaux : M. Patrick CORNE Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Morre : M. Jean-Michel CAYUELA Nancray : M. Vincent FIETIER Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilley-Français : M. Yves MAURICE Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Roset-Fluans : M. Arnaud GROSPERRIN Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Tallenay : M. Jean-Yves PRALON Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Torpes : M. Denis JACQUIN Vaire : M. Jean-Noël BESANCON, Mme Valérie MAILLARD Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY Venise : M. Jean-Claude CONTINI Vieilley : Mme Christiane ZOBENBULLER Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL

Etaient absents : Besançon : M. Julien ACARD, M. Frédéric ALLEMANN, M. Pascal BONNET, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Marie-Laure DALPHIN, M. Cyril DEVESA, M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Abdel GHEZALI, M. Philippe GONON, Mme Solange JOLY, M. Michel OMOURI, Mme Danielle POISSENOT, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Christine WERTHE, M. Philippe CHAMPoux : M. Philippe COURTOT Chaudfontaine : M. Jacky LOUISSON Deluz : M. Fabrice TAILLARD La Vèze : Mme Catherine CUNET Larnod : M. Hugues TRUDET Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Meray-Vieilley : M. Philippe PERNOT Noironte : M. Bernard MADOUX Novillars : M. Philippe BELUCHE Osselle-Routelle : M. Daniel CUCHE Palise : Mme Daniel GAUTHEROT Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Pugey : M. Frank LAIDIE Saint-Vit : Mme Annick JACQUEMET, M. Pascal ROUTHIER Saône : M. Yoran DELARUE Thise : M. Alain LORIGUET Villars Saint-Georges : M. Jean-Claude ZEISSER

Secrétaire de séance : M. Daniel HUOT

Procurations de vote :

Mandants : J. ACARD, P. BONNET, C. DEVESA, L. FAGAUT, O. FAIVRE-PETITJEAN, A. GHEZALI, P. GONON, S. JOLY, M. OMOURI, D. POISSENOT, F. PRESSE, R. REBRAB, C. WERTHE, H. TRUDET, D. PARIS, D. CUCHE, JM. BOUSSET, P. ROUTHIER, Y. DELARUE, A. LORIGUET

Mandataires : P. MOUGIN, M. SEBBAH, A. VIGNOT, J. GROSPERRIN, L. CROIZIER, N. BODIN, C. COMTE-DELEUZE, C. LIME, ML. DALPHIN, D. DARD, A. POULIN, T. MORTON, S. PESEUX, A. FELICE, M. FELT, A. OLSZAK, F. BAILLY, Y. MAURICE, J. KRIEGER, R. STEPOURJINE

Délibération n°2017/003787

Rapport n°5.4 - Programmation de droit commun 2017 pour une offre nouvelle de logements locatifs publics

Programmation de droit commun 2017 pour une offre nouvelle de logements locatifs publics

Rapporteur : Jean-Louis FOUSSERET, Président

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

Inscription budgétaire	
BP 2017 et PPIF 2017-2021 AP/CP « Aides à la Pierres déléguées »	Montant AP : 8 600 969 € Montant CP 2017 : 450 000 € Montant de l'opération : 175 128 €
BP 2017 et PPIF 2017-2021 AP/CP « Habitat 2013-2019 »	Montant AP : 13 584 191 € Montant CP 2017 : 2 880 000 € Montant de l'opération : 369 185, 48 €

Résumé :

Le présent rapport propose l'inscription en programmation de droit commun 2017 de 2 opérations, permettant la création de 46 logements locatifs publics composés de 18 logements de type PLUS et 28 logements de type PLAI ainsi que d'une demande de prise en charge des frais de certification cerqual pour une opération de construction de 26 logements situés Chemin de Serre au sein du lotissement « Les Jardins des Tilleroyes » à Besançon. Cette opération a été inscrite dans le cadre de la programmation de droit commun pour 2014 et a bénéficié d'une décision d'agrément et de financement sur les crédits délégués de l'Etat et sur les fonds propres de la CAGB.

Conformément au cadre d'intervention établi par la délégation des aides à la pierre et à travers le Programme Local de l'Habitat, il est proposé que le Grand Besançon intervienne en faveur de ces opérations à hauteur de 175 128 € sur crédits délégués de l'Etat et accorde sur ses fonds propres des subventions pour un montant total de 369 185, 48 €.

I. Cadre d'intervention du Grand Besançon en soutien aux opérations de construction neuve de logements locatifs publics

A/ Gestion des aides à la pierre déléguées de l'Etat

Conformément à la convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée le 21 septembre 2010 pour une durée de 6 ans, l'Etat délègue au Grand Besançon le pouvoir de décision en matière d'attribution des aides à la pierre dans le cadre du droit commun, en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création de places d'hébergement. L'avenant 2017 à cette convention de délégation a été validé lors du Conseil de Communauté du 18 mai 2017.

Suite au Comité Régional de l'Habitat du 9 mars 2017, le Grand Besançon est bénéficiaire d'une dotation sur crédits délégués de l'Etat de l'ordre de 402 494 €, soit une subvention forfaitaire à hauteur de 4 326 € par logement de type PLAI pour les communes classées en zone 5 et de 6 326 € par logement de type PLAI pour les communes classées en zone 4. Un bonus de 500 € par PLAI sur les crédits délégués de l'Etat sera versé pour tous les dossiers complets et instruits dans GALION avant le 30 juin 2017.

Par ailleurs, en termes d'autorisations d'agrément, les objectifs fixés pour l'exercice 2017, sont de 170 logements au total, dont 101 logements de type PLUS et 69 logements de type PLAI. La dotation fixe également un objectif à hauteur de 82 logements de type PLS.

B/ Subventions du Grand Besançon en faveur de la production de logements locatifs publics

Le Grand Besançon intervient financièrement auprès des bailleurs publics afin d'aider à la production de logements locatifs publics sur le territoire de l'agglomération bisontine permettant ainsi de développer une offre nouvelle à destination des populations modestes. Il s'agit d'un volet essentiel du Programme Local de l'Habitat 2013-2019, clairement affiché à travers la fiche action n°2.1 « Produire une offre de logements locatifs publics (PLAI, PLUS, PLS et communal) », qui fixe un objectif de production à hauteur de 170 logements par an.

La délibération cadre initiale du Conseil de communauté du 17 décembre 2015, actualisée par délibération du 30 juin 2016 fixe les conditions de financement en soutien à la production de logements locatifs publics pour la période 2016-2019.

II. Décisions d'agrément et de financement (voir présentation détaillée de l'opération en annexe)

Conformément au cadre d'intervention précité et sous réserve d'un retour d'instruction favorable de la part des services de l'Etat, deux nouveaux dossiers de demandes d'agrément et de financement sont proposés dans le cadre de la programmation 2017 de droit commun :

- Grand Besançon Habitat, construction de 26 logements collectifs (18 logements de type PLUS, 8 logement de type PLAI). Cette opération se situe Rue du Pré Saint Martin à Pelousey :
 - Crédits délégués Etat : 38 608 € de subvention d'équilibre,
 - Grand Besançon : 198 000 € de subvention d'équilibre.

- Néolia, construction d'une résidence sociale de 20 logements collectifs de type PLAI. Cette opération se situe Rue des Cras à Besançon :
 - Crédits délégués Etat : 136 520 € de subvention d'équilibre,
 - Grand Besançon : 160 000 € de subvention d'équilibre.

- Habitat 25, construction de 26 logements collectifs (18 logements de type PLUS, 8 logements de type PLAI). Cette opération se situe Chemin de Serre à Besançon :
 - Grand Besançon : 11 185, 48 € de subvention pour prise en charge des frais de certification cerqual.

III. Synthèse

Les subventions accordées sur les crédits délégués de l'Etat s'élèvent à 175 128 € et 28 logements locatifs publics de type PLAI.

Les subventions octroyées sur fonds propres du Grand Besançon s'élèvent à 358 000 € et portent sur 28 logements locatifs publics de type PLAI et 18 logements locatifs publics de type PLUS.

A ce jour, le nombre de dossiers déposés pour un total de 68 logements locatifs publics de type PLUS et PLAI représente une consommation à hauteur de 54 % de la dotation 2017 attribuée au Grand Besançon en tant que délégataire.

La subvention octroyée à Habitat 25, d'un montant de 11 185,48 €, ne concerne que la prise en charge des frais de certification Cerqual.

Mmes M. LEMERCIER et K. ROCHDI et MM. P. CURIE, B. GAVIGNET, R. STEPOURJINE (2) et G. VAN HELLE, conseillers intéressés, ne participent pas aux débats et ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- se prononce favorablement sur les demandes d'agréments et de financements déposées par GRAND BESANCON HABITAT et NEOLIA pour un montant total de 175 128 € sur crédits délégués de l'Etat, dans le cadre de la programmation de droit commun 2017,
- se prononce favorablement sur l'octroi des subventions sur fonds propres du Grand Besançon en faveur de la production neuve de logements locatifs publics à destination du GRAND BESANCON HABITAT et de NEOLIA pour un montant total de 358 000 €,
- se prononce favorablement sur l'octroi d'une subvention sur les fonds propres du Grand Besançon en faveur d'HABITAT 25 pour une prise en charge des frais de certification Cerqual pour un montant de 11 185, 48 €.
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer les décisions de subventions et d'agréments correspondantes.

Pour extrait conforme,
Le Vice-Président suppléant,
Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 106
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prennent pas part au vote : 7

Préfecture du Doubs

Reçu le 03 OCT. 2017



Contrôle de légalité



**Opération de construction de 26 logements
(18 PLUS et 8 PLAI)
Rue du Pré Saint Martin
Pelousey**

Demandeur : GRAND BESANCON HABITAT

Nature de la demande

Subvention d'équilibre pour une opération de construction de 18 logements intermédiaires et d'une résidence intergénérationnelle de 8 logements avec des logements accessibles aux personnes âgées en rez de chaussée et des logements destinés à des jeunes couples en étage. Cette opération, réalisée sur un foncier appartenant à la Ville de Pelousey, fait l'objet d'une cession gratuite du terrain à GBH. Ils représentent une surface utile totale de 1 703,65 m²

Programmation de Droit Commun en 2017

Typologie des logements PLUS : 2 T4 - 8 T3 – 8 T2

Typologie des logements PLA I : 1 T4 - 4 T3 – 3 T2

Délibérations du Grand Besançon fixant le cadre d'intervention

20 mai 2010 : « Délégation de compétence 2010-2015 »

26 septembre 2013 : « Adoption du Programme Local de l'Habitat 2013-2019 »

Délibérations du Grand Besançon fixant les conditions d'attribution

19 mai 2016 « Avenant 2016 à la convention de délégation de compétence de gestion des aides à la pierre et à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé »

30 juin 2016 : « Conditions de financement du Grand Besançon en soutien à la construction de logements locatifs publics 2016-2019 »

Prix de revient prévisionnel de l'opération (TVA 5.5 %) : 3 217 420 € TTC

Plan de financement	Montant	% coût d'opération
Subvention ETAT (PLAI)	38 608 €	1,20 %
Subvention CAGB - Habitat (PLUS / PLAI)	198 000 €	6,15 %
Prêt Action Logement	200 000 €	6,22 %
Prêt Carsat	247 494 €	7,69 %
Prêts CDC PLUS, PLUS Foncier, PLAI et PLAI Foncier	1 988 480 €	61,80 %
Fonds propres	541 117 €	16,93 %
Total TTC	3 217 420 €	100,00 %

Prix de revient (TTC, TVA 5,5 %) : 1 889 € TTC / m² surface utile

Détail des coûts Hors Taxe par m² de surface utile :

- charges foncières : 210 € HT/ m²
- prix de travaux : 1 326 € HT/ m²
- honoraires : 202 € HT/ m²
- TVA : 98 € HT/ m²

Niveau THPE RT 2012 -20%, soit 48 kWh/m²/an.



Demandeur : NEOLIA

Nature de la demande

Subvention d'équilibre pour une opération de construction d'une résidence sociale de 20 logements collectifs situés à 50m du Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) « Les Oiseaux ». Le FJT est composé de 142 chambres et studettes. Il est géré par l'association Habitat Jeunes Besançon qui souhaite répondre à une demande de jeunes désirant pouvoir préparer des repas dans leur logement ce qui n'est pas possible au FJT. Cette opération sera réalisée sur un foncier appartenant à Néolia et se situe rue des Cras à Besançon. Elle représente une surface utile totale de 420 m².

Programmation de Droit Commun en 2017

Typologie des logements PLAI : 2 T1 bis - 18 T1

Délibérations du Grand Besançon fixant le cadre d'intervention

20 mai 2010 : « Délégation de compétence 2010-2015 »

26 septembre 2013 : « Adoption du Programme Local de l'Habitat 2013-2019 »

Délibérations du Grand Besançon fixant les conditions d'attribution

19 mai 2016 « Avenant 2016 à la convention de délégation de compétence de gestion des aides à la pierre et à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé »

30 juin 2016 : « Conditions de financement du Grand Besançon en soutien à la construction de logements locatifs publics 2016-2019 »

Prix de revient prévisionnel de l'opération (TVA 5.5 %) : 1 084 205 € TTC

Plan de financement	Montant	% coût d'opération
Subvention ETAT (PLAI)	136 520 €	12,59 %
Subvention CAGB	160 000 €	14,76 %
Subvention CAF	50 000 €	4,61 %
Subvention CD logement	50 000 €	4,61 %
Prêt CAF	20 000 €	1,84 %
Prêt CIL	150 000 €	13,84 %
Prêt CDC PLAI	517 685 €	47,75 %
Total TTC	1 084 205 €	100,00 %

Prix de revient (TTC, TVA 5,5 %) : 2 581 € TTC / m² surface utile

Détail des coûts Hors Taxe par m² de surface utile :

- charges foncières : 193 € HT/ m²
- prix de travaux : 1 881 € HT/ m²
- honoraires : 377 € HT/ m²
- TVA : 131 € HT/ m²

Niveau THPE RT 2012 -10%, soit 54 kWh/m²/an.

PROGRAMMATION LOGEMENTS PUBLICS DROIT COMMUN 2017 - FINANCEMENTS sur Crédits délégués de l'Etat et CAGB												
Conseil de Communauté du 21/09/2017												
Organisme	Commune	Adresse	Montage opérationnel	Total Logements	PLUS	PLAI	% de PLAI par opération	Crédits Etat		Performance énergétique		
								Subvention d'équilibre	Participation aux frais de certification			
GBH	Pelousey	Rue du Pré saint Martin	MOD	26	18	8	31%	38 608 €	198 000 €	0 €	3 217 420 €	THPE RT 2012
NEOLIA	Besançon	Rue des Cras	MOD	20	0	20	100%	136 520 €	160 000 €	0 €	1 084 205 €	THPE RT 2012
Habitat 25	Besançon	Les Jardins des Tilleroyes	MOD							11 185,48 €		THPE RT 2012
Total LOGEMENTS Programmation de Droit commun 2017 _ CC 21/09/2017				46	18	28	61%	Crédits Etat	Crédits CAGB		TOTAL Prix de revient TTC	
								175 128 €	369 185,48 €		4 301 625 €	
					Soit par logement			3 807 €	7 783 €			
				TOTAL FINANCEMENTS					544 313 €			