

Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du Jeudi 1^{er} Février 2018

Membres du Bureau en exercice : 37

Le Bureau, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle Robert SCHWINT de la CAGB à Besançon, sous la présidence de M. Gabriel BAULIEU, 1^{er} Vice-Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.2.1, 1.2.2, 3.1, 5.1, 5.2, 5.3, 7.1, 8.1.

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 21h15.

Etaient présents : M. Gabriel BAULIEU, M. Michel LOYAT, Mme Françoise PRESSE, M. Robert STEPOURJINE, M. Pascal CURIE, M. Jean-Yves PRALON, M. Jean-Paul MICHAUD, Mme Elsa MAILLOT, Mme Karima ROCHDI (à partir du 1.2.1), Mme Martine DONEY, M. Jacques KRIEGER, M. Yoran DELARUE, M. Christophe LIME, M. Anthony POULIN, M. Serge RUTKOWSKI (à partir du 1.2.1), Mme Sylvie WANLIN, M. Bernard GAVIGNET, M. Marcel FELT, M. Pascal DUCHEZEAU, M. Alain LORIGUET, Mme Catherine BARTHELET, M. Pierre CONTOZ, M. Fabrice TAILLARD, M. Pascal ROUTHIER, M. Yves MAURICE, M. Michel JASSEY, M. Gilles ORY, M. Nicolas BODIN, M. Thierry MORTON, Mme Catherine THIEBAUT, Mme Marie ZEHAF

Etaient absents : M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Alain BLESSEMAILLE, M. Dominique SCHAUSS, M. François LOPEZ, M. Daniel HUOT, M. Emmanuel DUMONT

Secrétaire de séance : M. Alain LORIGUET

Procurations de vote :

Mandants : D. HUOT

Mandataires : P. CONTOZ

Programme d'aide à l'accèsion à la propriété - Demandes de labellisation à Besançon, Nancray et Les Auxons

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

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

Inscription budgétaire	
BP 2018 et PPIF 2018-2022 « AP/CP Habitat 2013-2019 »	Montant de l'AP : 13 584 191 € Montant du CP 2017 : 2 190 000 € Montant de l'opération : 84 000 €
Sous réserve du vote du BP 2018 et PPIF 2018-2022	

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 favorablement sur 3 nouvelles demandes de labellisation représentant 14 logements et de rejeter une demande représentant 3 logements à Besançon.

I. Rappel

Prévue par la délibération cadre 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...).

Des évolutions ont été introduites par la délibération du 19 mai 2016, notamment en rendant facultative la participation des communes non adhérentes et en diversifiant l'offre de financement des ménages éligibles avec la mise en place d'une solution bancaire « Foncier Plus ».

Par délibération du 18 décembre 2017, le programme a fait l'objet de nouveaux ajustements, notamment par la suppression de la règle d'éco-conditionnalité « distance travail-domicile », la dérogation possible mais limitée concernant la règle relative à la souscription d'un prêt à taux 0 % et la suppression de la consultation préalable des communes qui n'adhèrent pas au programme.

En outre, la notion de « prix abordable » est introduite dans le règlement. Elle peut exonérer les constructeurs et promoteurs de la réduction des prix de vente de 5 000 € ou 6 000 € dès lors que le prix de revient par mètre carré habitable des logements, stationnement compris, apparaît très largement inférieur au prix de marché.

II. Demande de labellisation de 12 logements à Besançon

La société SEDIA (ex-SEDD et SOCAD) sollicite la labellisation de 12 logements et parkings commercialisés à prix abordable dans un ensemble immobilier résidentiel (R+4) comprenant 22 logements, 2 cellules commerciales, un cabinet infirmier et un cabinet médical. Cet ensemble immobilier intitulé « Le Coligny », commercialisé sous le régime juridique de la vente en l'état de futur achèvement (VEFA), est situé dans le quartier de la Grette à Besançon. Se plaçant à proximité d'un secteur prioritaire de politique de la ville, le régime de TVA applicable est celui de la TVA au taux réduit de 5,5% (accédants uniquement).

Caractéristiques des logements et prix de revient hors participation Ville de Besançon et Grand Besançon :

Numéro de lot	Typologie	Surface habitable en m ²	Surface loggia en m ²	Surface totale en m ²	Frais notariés	Prix TTC Total (TVA 5,5%) stationnement compris	Prix de revient en € / m ² habitable stationnement compris
1^{er} étage							
103	T3	62,81	14,52	77,33	3370,29	141 552	2 254
105	T4	81,80	10,48	92,28	4389,27	184 349	2 254
2^{ème} étage							
204	T3	62,81	14,52	77,33	3370,29	141 552	2 254
205	T3	62,40	12,23	74,63	3348,29	140 628	2 254
206	T4	84,39	8,49	92,88	4528,24	190 186	2 254
3^{ème} étage							
304	T3	62,81	14,52	77,33	3346,93	144 771	2 305
305	T3	62,40	12,23	74,63	3424,39	143 824	2 305
306	T4	84,39	8,49	92,88	4528,24	190 186	2 254
4^{ème} étage							
402	T4	90,57	19,27	109,84	4859,85	204 114	2 254
403	T3	62,81	14,52	77,33	3446,93	144 771	2 305
404	T3	62,40	12,23	74,63	3346,93	143 824	2 305
405	T4	84,39	8,49	92,88	4528,24	190 186	2 254

Respect des critères de labellisation :

La commune de Besançon s'est prononcée favorablement sur la mise en place du programme d'aide à l'accession 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 2012.

Engagement du constructeur :

La société SEDIA s'engage à vendre les 12 logements à des prix abordables, soit 20 % inférieur au prix moyen du marché immobilier de la Ville de Besançon (3 308 €). Peuvent bénéficier de ces logements à prix abordables les ménages qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- plafonds de ressources éligibles PTZ,
- signature d'une clause anti-spéculative,
- engagement d'usage à titre de résidence principale de l'accédant pour une durée de 7 ans.

Prix de revient après labellisation toutes taxes comprises (TVA 5,5 %) avec participations de la ville de Besançon et du Grand Besançon* :

Numéro de lot	Typologie	Surface habitable en m ²	Prix TTC total, stationnement compris	Prix de revient € / m ² habitable stationnement compris
1^{er} étage				
103	T3	62,81	135 552	2 158
105	T4	81,80	177 149	2 166
2^{ème} étage				
204	T3	62,81	135 552	2 158
205	T3	62,40	134 628	2 158
206	T4	84,39	182 986	2 168
3^{ème} étage				
304	T3	62,81	138 771	2 209
305	T3	62,40	137 824	2 209
306	T4	84,39	182 986	2 168
4^{ème} étage				
402	T4	90,57	196 914	2 174
403	T3	62,81	138 771	2 209
404	T3	62,40	137 824	2 209
405	T4	84,39	182 986	2 168

*Participations prévisionnelles sur les T3 : Besançon (1 000 €) et Grand Besançon (5 000 €)
Participations prévisionnelles sur les T4 : Besançon (1 200 €) et Grand Besançon (6 000 €)

III. Demande de labellisation de 3 logements à Besançon

La société SMCI Editeur Immobilier, sollicite la labellisation de 3 logements, dans un ensemble immobilier résidentiel comprenant 19 modules de 5 logements et 1 module de 3 logements, commercialisés sous le régime juridique de Vente en l'état de futur achèvement (VEFA), programme « Oxygène » phase 3, situé dans le quartier des Tilleroyes à BESANCON.

Caractéristiques des logements :

« A » : logement de type T1 Bis, d'une surface habitable de 32,20 m² avec un balcon de 12 m² et une place de parking

« B » : logement de type T2, d'une surface habitable de 42,20 m² avec un balcon de 12 m², un jardin de 10,80 m² et une place de parking

« C » : logement de type T2, d'une surface habitable de 43,75 m² avec un balcon de 13,30 m² et un jardin de 24,70 m²

Respect des critères de labellisation :

La commune de Besançon s'est prononcée favorablement sur la mise en place du programme d'aide à l'accession 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 2012.

Engagement du constructeur :

La société SMCI Editeur Immobilier, 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 :

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

- **Logement « A » : 117 700 €**
Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 3 655 €
- **Logement « B » : 152 300 €**
Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 3 609 €
- **Logement « C » : 151 700 €**
Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 3 467 €

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

- **Logement « A » : 106 700 €**
Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 3 314 €
- **Logement « B » : 141 300 €**
Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 3 348 €
- **Logement « C » : 140 700 €**
Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 3 216 €

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

III. Demande de labellisation d'une maison individuelle à Nancray

La société MAISONS CONTOZ, sollicite la labellisation d'une maison individuelle commercialisée sous le régime juridique de Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et qui sera construite dans le lotissement « La Combe Saint Vallier », à Nancray (lot n°2).

Caractéristiques de la maison :

Maison individuelle de plain-pied de type 5, d'une surface habitable de 101,97 m², avec un garage de 41,16 m², érigée sur une parcelle de 692 m².

Respect des critères de labellisation :

La commune de Nancray s'est prononcée favorablement sur la mise en place du programme d'aide à l'accession sur son territoire et a validé l'octroi d'une aide de **1 300 €** pour chaque ménage primo-accédant éligible.

La performance énergétique des logements de ce programme sera conforme aux exigences de la Réglementation Thermique 2012.

Engagement du constructeur :

La société MAISONS CONTOZ, 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 participation de la Ville de Nancray et du Grand Besançon :

- **236 728 € :**
 - dont coût d'acquisition du terrain viabilisé (parcelle de 692 m²) : 59 900 €,
 - dont coût de construction : 176 400 €,
 - dont taxes et frais divers : 428 €.

Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 322 €

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

- **225 428 € :**

Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 211 €

**Participation prévisionnelle : Nancray (1 300 €) et Grand Besançon (5 000 €)*

IV. Demande de labellisation pour la construction d'une maison individuelle aux Auxons

La société MAISONS FRANCE CONFORT sollicite la labellisation d'une maison individuelle commercialisée sous le régime juridique de Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et qui sera construite dans le lotissement « A Penaux » situé aux Auxons (lot n°8).

Respect des critères de labellisation :

La commune des Auxons n'adhère pas au programme d'aide à l'accession.

La performance énergétique des logements de ce programme sera conforme aux exigences de la Réglementation Thermique 2012.

Engagement du constructeur :

La société MAISONS FRANCE CONFORT, 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.

Caractéristiques de la maison :

Maison individuelle de plain-pied de type 4, d'une surface habitable de 81,79 m², avec un garage de 14,04 m², érigée sur une parcelle de 444 m².

Prix de revient (acquisition du terrain et construction) :

Prix de revient toutes taxes comprises (TVA 20 %) hors réduction de prix et participation du Grand Besançon :

- **197 393 € :**
 - dont coût d'acquisition du terrain viabilisé (parcelle de 444 m²) : 57 720 €,
 - dont coût de construction : 120 193 €,
 - dont taxes et frais divers : 19 480 €.

Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 413 €

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

- **187 393 € :**

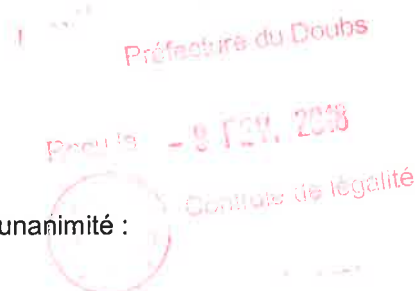
Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 291 €

*Participation prévisionnelle : Grand Besançon (5 000 €)

MM. N. BODIN, B. GAVIGNET, et JY. PRALON, conseillers intéressés, ne participent pas aux débats et ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Bureau, sous réserve de vote du BP 2018 et PPIF 2018-2022, à:

- se prononce favorablement sur la demande de labellisation de la société SEDIA, pour 12 logements à prix abordable situés à Besançon, correspondant à un engagement prévisionnel maximum du Grand Besançon de 72 000 €.
- se prononce favorablement sur la demande de labellisation de la société MAISONS CONTOZ pour 1 logement situé à Nancray, correspondant à un engagement prévisionnel maximum du Grand Besançon de 6 000 €.
- se prononce favorablement sur la demande de labellisation de la société MAISON FRANCE CONFORT pour 1 logement situé aux Auxons, correspondant à un engagement prévisionnel maximum du Grand Besançon de 6 000 €.
- se prononce défavorablement sur la demande de labellisation de la société SMCI Editeur immobilier, pour 3 logements situés à Besançon, compte tenu du prix de vente se situant au-delà des prix de référence admis par le Grand Besançon en matière de labellisation.



Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président

Handwritten signature of Gabriel Baulieu in blue ink.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 29

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 3