



Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du Jeudi 29 Novembre 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, 1.1.3, 1.2.1, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 7.1, 3.1, 3.2, 1.1.4.

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. Dominique SCHAUSS, M. Jean-Paul MICHAUD, Mme Elsa MAILLOT, M. François LOPEZ, Mme Martine DONEY, M. Jacques KRIEGER, M. Yoran DELARUE, M. Christophe LIME, M. Anthony POULIN, Mme Sylvie WANLIN, M. Pascal DUCHEZEAU, Mme Catherine BARTHELET, M. Pierre CONTOZ, M. Fabrice TAILLARD, M. Pascal ROUTHIER, M. Yves MAURICE, M. Michel JASSEY, M. Gilles ORY, Mme Catherine THIEBAUT, Mme Marie ZEHAF.

Etaient absents : M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Alain BLESSEMILLE, Mme Karima ROCHDI, M. Serge RUTKOWSKI, M. Bernard GAVIGNET, M. Marcel FELT, M. Daniel HUOT, M. Alain LORIGUET, M. Emmanuel DUMONT, M. Nicolas BODIN, M. Thierry MORTON.

Secrétaire de séance : M. Jean-Yves PRALON.

Procurations de vote :

Mandants : B. GAVIGNET, D. HUOT, T. MORTON.

Mandataires : G. BAULIEU, P. CONTOZ, M. LOYAT.

Programme d'aide à l'accession à la propriété – Labellisations à Vieilley, Serre-les-Sapins, Geneuille, Vaire et Besançon

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 : 88 000 €

Résumé :

Le Conseil de Communauté a validé le 26 juin 2014 la mise en place d'un programme d'aide visant à soutenir l'accession 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 5 nouvelles demandes de labellisation représentant 15 logements.

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.

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

II. Demande de labellisation d'une maison individuelle à Vieilley

La société **MAISONS STEPHANE BERGER** sollicite la labellisation d'une maison individuelle commercialisée sous le régime juridique du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et qui sera construite Chemin de la vallée de l'Ognon, à VIEILLEY (parcelle 460).

Caractéristiques de la maison :

Maison individuelle de type 4, d'une surface habitable de 87,18 m², un garage de 27,56 m², érigée sur une parcelle de 750 m².

Respect des critères de labellisation :

La commune de Vieilley n'adhère pas au programme d'aide à l'accession sur son territoire.

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

Engagement du constructeur :

La société MAISONS STEPHANE BERGER 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 du Grand Besançon : 256 900 € (Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 947 €).

Prix de revient après labellisation toutes taxes comprises (TVA 20 %) avec réduction de prix et participation du Grand Besançon* : 246 900 € (Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 832 €).

**Participation prévisionnelle : Grand Besançon (5 000 €)*

III. Demande de labellisation d'une maison individuelle à Serre les Sapins

La société **MAISONS ROCBRUNE** sollicite la labellisation d'une maison individuelle commercialisée sous le régime juridique du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et qui sera construite dans la ZAC « des Epenottes Champs François », à SERRE LES SAPINS (lot n°88).

Caractéristiques de la maison :

Maison individuelle de type 5, d'une surface habitable de 99,93 m² avec un garage de 17,08 m², érigée sur une parcelle de 560 m².

Respect des critères de labellisation :

La commune de Serre les Sapins n'adhère pas au programme d'aide à l'accession sur son territoire.

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

Engagement du constructeur :

La société **MAISONS ROCBRUNE** 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 du Grand Besançon : 243 220 € (Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 434 €).

Prix de revient après labellisation toutes taxes comprises (TVA 20 %) avec réduction de prix et participation du Grand Besançon* : 231 220 € (Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 314 €).

**Participation prévisionnelle : Grand Besançon (6 000 €)*

IV. Demande de labellisation d'une maison individuelle à Geneuille

La société **MAISONS ROCBRUNE** sollicite la labellisation d'une maison individuelle commercialisée sous le régime juridique du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et qui sera construite rue du Chasnois, à GENEUILLE (lot n°108).

Caractéristiques de la maison :

Maison individuelle de type 6, d'une surface habitable de 122,52 m² avec un garage de 30,37 m², érigée sur une parcelle de 786 m².

Respect des critères de labellisation :

La commune de Geneuille n'adhère pas au programme d'aide à l'accession sur son territoire.

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

Engagement du constructeur :

La société MAISONS ROCBRUNE 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 du Grand Besançon : 271 000 € (Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 212 €).

Prix de revient après labellisation toutes taxes comprises (TVA 20 %) avec réduction de prix et participation du Grand Besançon* : 259 000 € (Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 114 €).

**Participation prévisionnelle : Grand Besançon (6 000 €)*

V. Demande de labellisation d'une maison individuelle à Vaire

La société **MOYSE MA MAISON** sollicite la labellisation d'une maison individuelle commercialisée sous le régime juridique du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et qui sera construite rue de Paleroy, à VAIRE (lot n°2).

Caractéristiques de la maison :

Maison individuelle de type 5, d'une surface habitable de 120,68 m² avec un garage double de 36,25 m², érigée sur une parcelle de 1 005 m².

Respect des critères de labellisation :

La commune de Vaire 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 MOYSE MA MAISON 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 du Grand Besançon : 248 100 € (Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 056 €).

Prix de revient après labellisation toutes taxes comprises (TVA 20 %) avec réduction de prix et participation du Grand Besançon* : 236 500 € (Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 1 960 €).

**Participation prévisionnelle : Commune de Vaire (1 000€), Grand Besançon (5 000 €)*

Participation du constructeur : 5 600 €

VI. Demande de labellisation de 11 logements collectifs à Besançon

La société **CARRE CENTRE EST** (Carré de l'Habitat) sollicite la labellisation de 11 logements et parkings commercialisés à prix « abordables » dans un ensemble immobilier d'habitation dénommé "Les Carrés K'Ducée" comprenant 16 logements duplex et Jardin situé rue François Xavier Bichat, ZAC des Hauts du Chazal à Besançon.

Cet ensemble immobilier est constitué de 4 maisons d'habitation de type "maison jardin". Chaque maison abrite 4 logements en duplex de type 4 et leurs jardins privatifs attenants.

L'aménagement comprend 34 stationnements, dont :

- 8 garages doubles fermés, soit 16 places ;
- 8 garages simples fermés ;
- 2 places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- 8 places de stationnement extérieures.

Chaque logement dispose de 2 places de stationnement dont au moins 1 couverte.

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

Lot	Surf hab en m ²	Surface jardin en m ²	Prix du logement	Prix au m ²	Garage Nombre de place	Prix du garage.	Prix place de parking	Prix de vente en accession à la propriété	Frais notariés	Prix TTC stationnement compris	Prix de revient en € / m ² habitable stationnement compris
A7	88,87	103	187 820 €	2 113 €	2	18 000 €	7 000 €	211 000 €	5 275 €	216 275 €	2 434 €
B13	81,82	102	180 380 €	2 205 €	1	15 000 €	2 500 €	196 000 €	4 900 €	200 900 €	2 455 €
B16	81,82	103	178 320 €	2 179 €	1	15 000 €	2 500 €	194 000 €	4 850 €	198 850 €	2 430 €
C21	81,82	95	177 800 €	2 173 €	1	15 000 €	2 500 €	193 000 €	4 825 €	197 825 €	2 418 €
C22	88,87	96	189 740 €	2 135 €	1	15 000 €	2 500 €	205 000 €	5 125 €	210 125 €	2 364 €
C23	88,87	109	191 960 €	2 160 €	1	15 000 €	2 500 €	208 000 €	5 200 €	213 200 €	2 399 €
C24	81,82	102	178 880 €	2 186 €	1	15 000 €	2 500 €	194 500 €	4 863 €	199 363 €	2 437 €
D29	81,82	82	178 580 €	2 183 €	2	18 000 €	7 000 €	200 500 €	5 013 €	205 513 €	2 512 €
D30	88,87	101	186 940 €	2 104 €	2	18 000 €	7 000 €	210 000 €	5 250 €	215 250 €	2 422 €
D31	88,87	218	185 100 €	2 083 €	2	18 000 €	7 000 €	213 000 €	5 325 €	218 325 €	2 457 €
D32	81,82	198	178 100 €	2 177 €	2	18 000 €	7 000 €	205 000 €	5 125 €	210 125 €	2 568 €

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 **CARRE CENTRE EST** s'engage à vendre les 11 logements à des prix abordables (2 445 € / m² en moyenne avant labellisation) bien en deçà du prix moyen du marché immobilier de la Ville de Besançon (3 308 € / m² en moyenne).

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

Lot	Surf hab en m ²	Surface jardin en m ²	Prix TTC stationnement compris	Prix de revient en € / m ² habitable stationnement compris
A7	88,87	103	209 075 €	2 353 €
B13	81,82	102	193 700 €	2 367 €
B16	81,82	103	191 650 €	2 342 €
C21	81,82	95	190 625 €	2 330 €
C22	88,87	96	202 925 €	2 283 €
C23	88,87	109	206 000 €	2 318 €
C24	81,82	102	192 163 €	2 349 €
D29	81,82	82	198 313 €	2 424 €
D30	88,87	101	208 050 €	2 341 €
D31	88,87	218	211 125 €	2 376 €
D32	81,82	198	202 925 €	2 480 €

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

Depuis la mise en place de l'aide à l'accession à la propriété (y compris le présent rapport) :

- 125 logements ont été labellisés dont 45 en 2018
- 61 ménages primo-accédants, dont 21 en 2018, ont été subventionnés par le Grand Besançon pour un montant de 298 000 €

A l'unanimité, le Bureau se prononce favorablement sur la demande de labellisation de :

- la société MAISONS STEPHANE BERGER pour 1 logement situé à VIEILLEY correspondant à un engagement prévisionnel maximum du Grand Besançon de 5 000 €,
- la société MAISONS ROCBRUNE pour 1 logement situé à SERRE LES SAPINS, correspondant à un engagement prévisionnel maximum du Grand Besançon de 6 000 €,
- la société MAISONS ROCBRUNE pour 1 logement situé à GENEUILLE, correspondant à un engagement prévisionnel maximum du Grand Besançon de 6 000 €,
- la société MOYSE MA MAISON pour 1 logement situé à VAIRE, correspondant à un engagement prévisionnel maximum du Grand Besançon de 5 000 €,
- la société CARRE CENTRE EST pour 11 logements situés à BESANCON, correspondant à un engagement prévisionnel maximum du Grand Besançon de 66 000 €.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 29

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 0



Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président