

Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du Jeudi 14 Février 2019

Membres du Bureau en exercice : 37

Le Bureau, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle du 1^{er} étage 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, 1.2.1, 1.2.2, Information, 7.1, 7.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 21h25.

Etaient présents : M. Gabriel BAULIEU, M. Michel LOYAT, Mme Françoise PRESSE, M. Robert STEPOURJINE, M. Pascal CURIE, M. Jean-Yves PRALON, M. Dominique SCHAUSS, Mme Elsa MAILLOT, M. François LOPEZ, Mme Martine DONEY, M. Jacques KRIEGER, M. Yoran DELARUE, M. Christophe LIME, M. Serge RUTKOWSKI, M. Bernard GAVIGNET (à partir du 3.2), M. Daniel HUOT (à partir du 7.1), M. Pascal DUCHEZEAU, M. Alain LORIGUET, Mme Catherine BARTHELET (à partir du 3.2), M. Fabrice TAILLARD, M. Pascal ROUTHIER, M. Yves MAURICE, M. Michel JASSEY (à partir du 7.1), M. Gilles ORY, M. Nicolas BODIN

Etaient absents : M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Alain BLESSEMAILLE, M. Jean-Paul MICHAUD, Mme Karima ROCHDI, M. Anthony POULIN, Mme Sylvie WANLIN, Marcel FELT, M. Emmanuel DUMONT, M. Pierre CONTOZ, M. Thierry MORTON, Mme Catherine THIEBAUT, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire de séance : M. Christophe LIME

Procurations de vote :

Mandants : A. BLESSEMAILLE, S. WANLIN, A. POULIN, T. MORTON,

Mandataires : J. KRIEGER, N. BODIN, F. PRESSE, M. LOYAT

Délibération n°2019/004586

Rapport n°5.1 - Programme d'aide à l'accession à la propriété - Labellisations à Chaucenne, Pelousey, Ecole Valentin et Besançon

Programme d'aide à l'accession à la propriété - Labellisations à Chaucenne, Pelousey, Ecole Valentin et Besançon

Rapporteur : Fabrice TAILLARD, Conseiller communautaire délégué

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

Inscription budgétaire	
BP 2019 et PPIF 2019-2023 « AP/CP Habitat 2013-2019 »	Montant de l'AP : 13 584 191 € Montant du CP 2019 : 2 246 875 € Montant de l'opération : 24 000 €
<i>Sous réserve de vote du BP 2019 et PPIF 2019-2023</i>	

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 **4 nouvelles demandes de labellisation** représentant **4 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 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 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.

Au 31 décembre 2018, 68 maisons et 59 logements collectifs ont été labellisés. 66 ménages ont déjà pu bénéficier du programme d'aide (accompagnement de l'Adil du Doubs et aides des collectivités). Les projets labellisés par le Grand Besançon présentent des **prix de vente moyen de 225 000 € pour les maisons individuelles** et de **190 000 € pour les logements collectifs à Besançon**.

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

La société NEOLIA MAISONS INDIVIDUELLES 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 des « Rives de la Lanterne », à CHAUCENNE (lot n°7).

Caractéristiques de la maison :

Maison individuelle de type 5, d'une surface habitable de 141,23 m², un garage de 32,21 m², érigée sur une parcelle de 654 m².

Respect des critères de labellisation :

La commune de Chaucenne 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 NEOLIA MAISONS INDIVIDUELLES 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 :

- **308 200 € :**
 - dont coût d'acquisition du terrain viabilisé (parcelle de 654 m²) : 59 400 €,
 - dont coût de construction : 201 378 €,
 - dont taxes et frais divers : 47 422 €.

Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 182 €

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

- **296 200 € :**

Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 097 €

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

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

La société MAISONS HAPPY 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 « les Vignes Blanches », à PELOUSEY (lot n°3).

Caractéristiques de la maison :

Maison individuelle de type 6, d'une surface habitable de 119,57 m² avec sous-sol et garage de 51,91 m², érigée sur une parcelle de 641 m².

Respect des critères de labellisation :

La commune de Pelousey 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 MAISONS HAPPY 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 :

- **273 710 € :**
 - dont coût d'acquisition du terrain viabilisé (parcelle de 641 m²) : 73 000 €,
 - dont coût de construction : 186 346 €,
 - dont taxes et frais divers : 14 364 €.

Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 289 €

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

- **266 510 € :**

Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 229 €

**Participation prévisionnelle : Pelousey (1 200 €) et Grand Besançon (6 000 €)*

IV. Demande de labellisation d'une maison individuelle à Ecole Valentin

La société MAISONS ROCBRUNE 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 « Combe à la Fauvette », à ECOLE VALENTIN (parcelle n°56).

Caractéristiques de la maison :

Maison individuelle de type 5, d'une surface habitable de 91,86 m², avec sous-sol et garage de 51,41 m², érigée sur une parcelle de 616 m².

Respect des critères de labellisation :

La commune d'Ecole Valentin 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 :

- **246 048 € :**
 - dont coût d'acquisition du terrain viabilisé (parcelle de 616 m²) : 78 848 €,
 - dont coût de construction : 155 400 €,
 - dont taxes et frais divers : 11 800 €.

Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 678 €

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

- **234 048 € :**

Prix de revient par mètre carré de surface habitable : 2 548 €

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

V. Demande de labellisation d'un logement à Besançon

La société CARRE CENTRE EST sollicite la labellisation complémentaire d'un logement et parking commercialisés à "prix abordable" 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 vente avant et avec le bénéfice de la labellisation

Lot	Type	Surface habitable	Surface jardin	Avant labellisation		Avec labellisation*	
				Prix de vente TTC - stationnement (garage 2 places et parking) et frais notariés inclus	Prix de vente TTC/m ² - stationnement et frais notariés inclus	Prix de vente TTC - stationnement (garage 2 places et parking) et frais notariés inclus	Prix de vente TTC/m ² - stationnement et frais notariés inclus
A6	T4	88,87 m ²	317 m ²	224 475 €	2 526 €	217 275 €	2 445 €

*sur la base d'un ménage de 4 personnes : participation déduite du Grand Besançon (6 000 €) et de la Ville de Besançon (1200 €)

Respect des critères de labellisation :

La Ville de Besançon s'est prononcée favorablement sur la mise en place du programme d'aide à l'accession à la propriété sur son territoire et a décidé de délivrer une subvention de 1 000 € ou 1 200 € à chaque ménage primo-accédant bénéficiant d'une subvention du Grand Besançon.

Engagement du constructeur :

La société CARRE CENTRE EST s'engage à vendre le logement à un prix abordable, soit 20 % inférieur au prix moyen du marché immobilier de la Ville de Besançon (3 308 €).

MM. B. GAVIGNET et R. STEPOURJINE, 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 2019 et PPIF 2019-2023 :

- se prononce favorablement sur les demandes de labellisations suivantes :
 - la demande de labellisation de la société MAISONS ROCBRUNE pour 1 logement situé à ECOLE VALENTIN correspondant à un engagement prévisionnel maximum du Grand Besançon de 6 000 €,
 - la société CARRE CENTRE EST pour 1 logement situé à BESANCON, correspondant à un engagement prévisionnel maximum du Grand Besançon de 6 000 €.
- compte tenu de la jurisprudence de la Commission en matière de valeurs maximums de labellisation, se prononce défavorablement sur les demandes de labellisations suivantes :
 - la demande de labellisation de la société NEOLIA MAISONS INDIVIDUELLES pour 1 logement situé à CHAUCENNE,
 - la demande de labellisation de la société MAISONS HAPPY pour 1 logement situé à PELOUSEY.



Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 27

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 2