

Versement d'une subvention à Habitat 25 pour l'acquisition et l'amélioration d'un pavillon 4 rue Fresnel

Mme l'Adjointe HINCELIN, Rapporteur : L'Office Public de l'Habitat du Département du Doubs, Habitat 25, a été sollicité par la Société Angkor Promotion (groupe Norman Parker) qui souhaite lui vendre une maison individuelle située 4 rue Fresnel à Besançon.

En effet, la Société Angkor Promotion envisage la construction d'un programme d'accession d'une douzaine de logements à Besançon, rue Fresnel. L'emprise foncière sur laquelle est prévu ce programme immobilier, d'une surface de 25,82 ares, supporte une maison d'habitation. Angkor Promotion souhaite vendre cette habitation à l'Office afin de satisfaire à la règle du quota de 20 % minimum de logements sociaux, imposée par le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Besançon.

Ce pavillon viendra augmenter le parc des logements du dispositif «habitat spécifique» piloté par la Ville de Besançon.

Descriptif du produit

Cette maison individuelle est un T5, comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et des combles, d'une surface habitable de 131,40 m², avec annexes et garage. Le terrain d'agrément, à découper dans l'emprise du promoteur, est évalué à 6 ares.

Le type d'habitat (individuel) et la taille de ce pavillon le destinent à l'accueil d'une famille nombreuse, dont les ressources seraient compatibles avec un financement PLAI. Ce logement sera attribué, lors d'une réunion du groupe «Habitat spécifique», à une famille en attente d'une solution de logement dans le cadre de ce dispositif. Selon une première étude, le loyer s'établirait aux alentours de 622 € (valeur 2008).

Coût d'acquisition

Ce bien a été évalué par France Domaine à 220 000 €. Les prétentions d'Angkor Promotion étaient de 195 000 €, ce qui ne permettait pas à Habitat 25 d'équilibrer l'opération. C'est finalement une offre à hauteur de 180 000 € qui a été négociée par Habitat 25 avec le vendeur.

Travaux à réaliser

La maison a bénéficié d'un entretien régulier, elle est habitable en l'état. Toutefois, des travaux d'amélioration seront réalisés par Habitat 25, notamment pour ce qui concerne les performances énergétiques.

Les travaux envisagés sont les suivants :

- remplacement de la chaudière existante fioul.
- remplacement des menuiseries bois par des menuiseries PVC.
- complément d'isolation : grenier, «placomur», sous-face dalle basse.
- vérification de l'installation électrique.
- révision robinetterie / sanitaires.
- reprise embellissements.

Le montant de ces travaux est estimé à 50 000 € HT.

Plan de financement de l'opération

Prix de revient (TVA 5,5 %)	Plan de financement		
Acquisition (y compris frais de notaire)	184 000 €	Subvention État	36 000 €
Travaux	53 000 €	Subvention CAGB	10 000 €
Divers	5 000 €	Prêt CDC	180 000 €
		Fonds propres	11 000 €
		Subvention Ville de Besançon	5 000 €
TOTAL	242 000 €		242 000 €

Pour cette opération, dont le prix de revient estimé s'élève à 242 000 €, Habitat 25 sollicite une participation financière de la Ville de Besançon à hauteur de 5 000 €. Cette somme viendrait en atténuation de la mise de fonds propres de l'office.

La dépense sera imputée sur le chapitre 204.72.20417.5030.30100.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer sur l'octroi d'une subvention de 5 000 € à Habitat 25
- autoriser M. le Maire ou l'Adjointe Déléguée à signer tout document utile à l'application de la présente décision.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, se prononce favorablement sur ces propositions.

Mme POISSENOT n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 29 juin 2010.