

Acquisition - amélioration d'une maison, chemin de Valentin - Subvention à Grand Besançon Habitat

Mme l'Adjointe HINCELIN, Rapporteur : Le Conseil d'Administration de Grand Besançon Habitat, lors de sa séance du 22 octobre 2008, s'est prononcé favorablement sur l'opportunité d'acquérir une maison sise 9 chemin de Valentin à Besançon.

Le projet prévoit la réalisation d'un logement PLAI de type 6 en lieu et place des deux logements de type 3 existants. Ce logement, d'une surface totale de 100,31 m² et de 48,22 m² de caves en sous-sol, est **prévu pour une famille recensée par le groupe de travail «Habitat spécifique» de la Ville de Besançon.**

En complément des travaux de réaménagement de la maison, d'autres travaux importants sont prévus pour la mise en conformité électrique et l'amélioration des performances thermiques du logement (chauffage, plomberie, isolation thermique) permettant une forte amélioration de l'étiquette énergétique qui passerait de F à C. Le coût total de ces travaux est de 83 817,68 € HT.

Le loyer PLAI est fixé au maximum de la convention soit 4,09 € par mois/m² de surface utile (valeur janvier 2010). Le loyer mensuel sera par conséquent de 508,31 €/mois (124,42 m² de SU x 4,09 €). Le logement bénéficie d'un espace vert privatif dont le loyer est fixé à 20 €/mois.

PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION EN EUROS (TVA 5,5 %)	
Charge foncière	143 873
Travaux bâtiment	86 194
Honoraires	9 381
Actualisation	4 788
Total TTC	244 236

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION EN EUROS	
Subvention PLAI	11 080
Subvention pour surcharge foncière sollicitée *	36 970
Subvention Conseil Général habitat spécifique	10 000
Subvention CAGB PLAI	10 000
Subvention CAGB diagnostic	1 266
Subvention Habitat Spécifique Ville de Besançon	10 000
Subvention CAF (en attente de confirmation)	5 000
Prêt CDC PLAI	50 497
Prêt CDC PLAI foncier	94 204
Fonds propres GBH	15 219
TOTAL financement prévisionnel TTC	244 236

* 7 544,93 € ont d'ores et déjà été attribués dans le cadre de la réserve Régionale. Cependant, face aux fortes incertitudes qui pèsent sur l'attribution en totalité de la subvention sollicitée pour surcharge foncière, la mise en fonds propres de Grand Besançon Habitat initialement évaluée à 6,64 % du prix de revient de l'opération, soit 15 219 €, pourrait être portée à 44 644 €.

L'équilibre de l'opération a été simulé sur 50 ans, avec l'hypothèse d'évolution des différents paramètres suivante :

- Loyer : + 1,8 % par an
- Frais de maintenance hors entretien courant : 0,6 % du prix de revient de l'opération + 1,8 % par an avec un différé de charges de maintenance de 5 ans
- Frais de gestion et d'entretien : 838 € par logement + 2,2 % par an
- Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) : 421 € par logement + 2,10 % par an avec un différé de 25 ans
- Taux de vacances et d'impayés : 2,75 % du montant du loyer.

Dans ces conditions, l'équilibre annuel est assuré.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur l'attribution d'une subvention de 10 000 € à Grand Besançon Habitat à prélever sur le compte 204.72.20417.5030.30100.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter la proposition du Rapporteur.

M. LOYAT, Mme HINCELIN, Mme POISSENOT, Mme MENETRIER, M. ALLEMANN et M. GONON n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 19 novembre 2010.