

Financement de la création de logements sociaux Adaptation du règlement des aides

Rapporteur : M. Le Président

Au niveau national : un plan de relance de la production du logement social

Constatant la très faible production de logements sociaux en France pour 2000 (42 000 logements produits soit 10% de moins qu'en 1999 contre 80 000 logements attendus ces deux années), l'Etat s'est engagé en avril 2001 dans un plan de relance de la production de logements sociaux.

L'Etat compte agir sur plusieurs leviers notamment le financement par le PLUS de la surcharge foncière, la mise à contribution du 1% logement à hauteur de 1 milliard de francs et la relance du Prêt Locatif Social pour développer le logement social privé.

Les DDE sont chargées de passer des conventions de relance avec chaque office. D'une durée de trois ans, elles indiquent la programmation du financement de l'Etat en ne retenant que les dossiers complets dont le financement est certain au cours de l'année.

Pour l'agglomération de Besançon : une situation critique de la construction

Devant la faiblesse de la construction, une rencontre entre la commission Habitat et les offices HLM avait été organisée en début d'année 2001. Les bailleurs avaient pointé les difficultés qu'ils rencontraient pour financer les opérations de logements sociaux.

Au regard des tableaux ci-après, la situation est critique puisque seulement 90 logements ont été subventionnés par la Communauté d'Agglomération sur 162 logements inscrits dans la programmation de l'Etat au début d'année (soit un peu plus de la moitié : 56%).

D'ici la fin d'année, très peu de logements seront financés, estimés entre 10 et 50 logements selon la réalisation ou non d'une opération de 40 logements par la Société Anonyme de Franche-Comté (opération rue Martin du Gard à Besançon).

Programmation Etat 2001	PLUS	PLAI	Total
Besançon	143	3	146
Périphérie	12	4	16
Communauté d'Agglomération	155	7	162
Rapport Besançon / périphérie	92 / 8 %	42 / 58 %	90 / 10 %

Etat septembre 2001*	PLUS	PLAI	Total
Besançon	52	11	63
Périphérie	23	4	27
Communauté d'Agglomération	75	15	90
Rapport Besançon / périphérie	69 / 31 %	73 / 27 %	70 / 30 %

*Nouvelles opérations financées par la CAGB y compris dossiers proposés dans le point suivant

Rappel : objectifs de réalisation de 250 logements sociaux dont 20 PLAI avec une répartition Besançon / Périphérie dans le PLH = 75 / 25

Parmi les pistes qui ont été avancées pour limiter les blocages au financement des logements sociaux et donc à leur production, la commission Habitat propose de supprimer le principe de l'équivalence entre les fonds propres consacrés par l'office au financement d'une opération et la subvention de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Adaptation du règlement des aides quant au principe d'équivalence des aides de la CAGB à l'autofinancement du bailleur pour l'opération

Dans le Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération a établi le principe d'une équivalence entre le montant des fonds propres à prévoir par l'office et celui de la subvention accordée par la Communauté d'Agglomération.

Certains offices nous ont fait savoir les difficultés qu'ils rencontraient pour alimenter en fonds propres les opérations :

L'Office Public d'HLM de Besançon a déjà présenté des dossiers PLAI sans fonds propres mais où le terrain est cédé par la commune d'accueil ou financé sous forme de subvention. La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon a d'ailleurs donné son accord - par exemple l'opération mixte en centre bourg réalisé par OPHLM 4 logements PLUS avec la participation de la commune de Morre (commission Habitat du 01/2/01 et bureau du 12/2/01).

D'autre part, Habitat 25 par courrier en date du 8 juin 2001 et concernant la demande de subvention pour le projet du Pôle sportif des Montboucons, sollicite un aménagement du règlement. Il propose de prendre en compte la globalité des fonds propres injectés dans les opérations localisées sur l'agglomération et non pas uniquement ceux de chaque opération. Il note, par ailleurs, que cette analyse globale se généralise, par exemple l'Office Départemental a signé récemment un protocole d'accord avec la caisse des dépôts et consignation pour assurer le financement de l'ensemble des opérations de réhabilitation programmées d'ici 2006.

Au regard de la difficulté qu'ont les bailleurs à financer les programmes de logements sociaux, il est proposé de supprimer cette condition de financement dans le règlement des aides de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

Le règlement des aides de la C.A.G.B. après suppression de la condition précitée est ainsi formulé :

- Soutien financier aux opérations PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) :
Montant maximal de subvention : 10 000 francs par logement dans la limite de la répartition géographique (75 % de logements sociaux à Besançon et 25 % en périphérie).
- Soutien financier aux opérations PALULOS (Prêt Aidé aux Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale) en maîtrise d'ouvrage communale « PALULOS Communal » :
Montant subventionnable coût des travaux compris entre 85 000 francs et 110 000 F TTC par logement
Taux maximal de subvention : 20 % soit une subvention maximale de 17 000 francs par logement.
- Soutien financier aux opérations PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) :
Prise en charge d'une partie du déficit prévisionnel de l'opération.
Montant subventionnable 70 000 F HT
Taux maximal de subvention : 50 %
Montant maximal de subvention : 35 000 F

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- **se prononce favorablement sur cette modification du règlement des aides Habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon**
- **attribue, en cas d'approbation de modification du règlement, une subvention à Habitat 25 pour l'opération Pôle sportif des Montboucons, de création de 32 logements sociaux pour un montant de 470 000 F selon les modalités de la fiche jointe**

Pour extrait conforme,

Le Président

Réalisation de 32 logements 11 PLUS, 15 PLA et 6 PLAI 2, rue des Montboucons (complexe sportif) à BESANCON

Demandeur

Habitat 25

Nature de la demande

Subvention d'équilibre pour la réalisation d'une opération de construction neuve de 32 logements : 15 PLA, 11 PLUS et 6 PLAI (surface de 713,60 m² habitables sur 4 niveaux situés au dessus des locaux sportifs). Typologie : 32 T1 bis identiques de 22 m² habitables sauf 4 logements « handicapés ».

Règlement de référence de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Délibération du 17/12/99 : « approbation des actions Programme Local de l'Habitat »

Condition d'attribution

Soutien financier aux opérations PLUS :

Montant maximal de subvention : 10 000 F par logement

Soutien financier aux opérations PLAI

Montant subventionnable : 70.000 F par logement

Taux maximal de subvention : 50 %

Montant maximal de subvention : 35.000 F par logement

Montant plafonné à l'autofinancement de l'organisme bailleur

Plan de financement

Subvention Etat PLA et PLAI	487 144 F
Subvention Communauté Agglomération PLUS et PLA	260 000 F
Subvention Communauté d'Agglomération PLAI	210 000 F
Subvention Conseil Régional de Franche-Comté	1 700 000 F
Subvention EDF	51 208 F
Prêt CDC - PLA (immobilier)	3 131 846 F
Prêt CDC - PLUS (immobilier + foncier)	1 034 555 F
Prêt CDC - PLAI (immobilier + foncier)	647 058 F
Participation fonds propres	0 F
Total HT	7 521 811 F

Observations

• **Coût / m² de surface habitable : 10 540 F dont :**

foncier : 1 540 F / m² (14 %) Coût faible (terrain cédé par la commune par bail emphytéotique)

travaux : 7 875 F / m² (74 %)

honoraires : 1 125 / m² (10 %)

• Cette opération s'intègre dans un projet initié par le Conseil région de Franche-Comté de création d'un complexe sportif de haut niveau qui accueillera les pôles France de Lutte et de VTT ainsi qu'un pôle d'espoir Judo.