

Action en faveur du parc locatif privé

Rapporteur : M. Le Président

AVIS			
Commission n°3		Bureau	
séance du 12/11/02	favorable	séance du 29/11/02	favorable

Mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) par l'État

Suite à une réforme de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) en 2001, de nouvelles dispositions ont été créées en ce qui concerne l'amélioration des logements locatifs privés.

Il s'agit notamment du classement de 11 communes de la périphérie de Besançon en secteur de marché locatif privé intermédiaire tendu (secteur Prêt Locatif Intermédiaire PLI) : Avanne-Aveney, Besançon, Beure, Chalèze, Chalezeule, Châtillon-le-Duc, Devecey, Ecole-Valentin, Miserey-Salines, Pirey, Thisse. Ce secteur est le seul identifié par l'ANAH sur le département du Doubs.

Pour ces communes identifiées par l'ANAH, l'État bonifie ces aides concernant les aides à la pierre en loyer libre, en loyer conventionné et en logement PST. Par ailleurs, concernant les deux derniers types de produit logement locatif privé, l'État bonifie à hauteur d'une collectivité compétente avec la formule du « X + X » (ex. 10% pour la collectivité = + 10 % attribués par l'État).

A l'initiative des services de l'État, un **Programme d'Intérêt Général** a été fixé par arrêté préfectoral le 2 juillet 2002.

Un Programme d'Intérêt Général s'adresse aux propriétaires bailleurs pour la réhabilitation de logements (vacants ou occupés) ou de locaux destinés à la location. Son périmètre correspond à celui de l'ancien zonage PLI.

La commission d'amélioration de l'Habitat du 18/06/02 a déterminé les objectifs suivants pour l'année 2003 :

	Objectifs annuels	Taux de subvention	Modalités
Logements à loyer conventionné	30 logements	50%	X + X
Programmes sociaux Thématiques	10 logements	70 %	X + X
Loyer intermédiaire	30 logements		

Intervention de la C.A.G.B. en faveur du parc privé

La Commission du 18 octobre 2002 a validé l'intervention de la C.A.G.B. auprès des propriétaires bailleurs privés pour l'aide à l'amélioration des logements locatifs.

Il s'agit pour la C.A.G.B. d'intervenir sur le développement de l'offre locative privée et notamment sur un secteur où le marché locatif privé intermédiaire est tendu.

Les travaux subventionnables étant plafonnés à 3 000 €, la moyenne des travaux s'élevant à 6 000 €, il s'agit de proposer un seuil de subvention suffisamment incitatif pour concurrencer le financement « Besson ».

L'objectif est également de favoriser la production de logements à loyer conventionné (PC) et de logements PST destinés aux ménages les plus en difficulté.

Pour concurrencer le dispositif « Besson » et favoriser la production de logements le taux de 10% de subvention est le plus incitatif.

Cette action sur le secteur PLI permettra d'engager des réflexions sur d'éventuelles OPAH communautaires.

1. Opportunité d'intervention de la CAGB

Des simulations ont été réalisées sur l'incidence du subventionnement à 10 % de la Cagb pour un projet d'un particulier sur différentes superficies (50 m², 80 m², 120 m²)

Le constat est que plus les appartements sont grands, plus le taux de 10 % de subvention est incitatif.

C'est un argument fort pour la réhabilitation de grands logements et pour dissuader la division des grands appartements en petits logements déjà en grand nombre sur Besançon.

Par ailleurs, le restant à financer est moins important ce qui permet aux propriétaires avec un apport personnel modeste de réhabiliter leur patrimoine.

2. Mission

La mission comprend : informer les propriétaires sur le PIG et sur les différentes possibilités offertes par cet outil, établir un diagnostic technique, simulations financières, rédiger les conventions pour le compte des propriétaires, accompagnement pour l'entrée dans les lieux si le propriétaire ne passe pas par une agence.

Elle comprend également une mission sur « logements vacants » (états des lieux) qui permet d'avoir une action plus dynamique et offensive pour atteindre l'objectif de réalisation.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- déclare cette action en faveur du parc locatif privé d'intérêt communautaire au titre de la compétence équilibre social de l'habitat. Cette action sera reprise dans le nouveau PLH.
- fixe des objectifs en matière de production : 30 Prêts Conventionnés, 10 PST.
- autorise le Président à signer la convention à intervenir entre la C.A.G.B. et l'ANAH (concernant le principe du X + X soit 10 % de taux de subvention C.A.G.B. et 10 % de taux de subvention ANAH pour les prêts conventionnés et des programmes sociaux thématiques + objectifs sur l'année 2003). Le taux de subvention total (C.A.G.B. + ANAH) sera de 70 % pour les logements à loyer conventionné et 90 % pour les programmes sociaux thématiques.
- sollicite les aides de l'Etat à hauteur de 30 %
- sollicite les aides du Conseil Général du Doubs et du Conseil Régional de Franche-Comté au titre de cette action
- précise que la mission d'animation pourrait être confiée à une structure ayant des compétences et une expérience (type HDL).

Concernant l'animation de cette action (comprenant l'information des propriétaires et une mission sur les logements vacants), l'Etat sera sollicité pour une participation pour le financement de cette Maîtrise d'Oeuvre Sociale à hauteur de 50 % du montant HT, soit 15 000€.

Pour extrait conforme,

Le Président