



EXTRAIT DU REGISTRE
des
délibérations du Conseil de Communauté

N° délib. : 000462

Séance du vendredi 22 février 2008

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la C.C.I.D - 46 avenue Villarceau à
Besançon,
sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Conseillers communautaires en exercice : 138

Etaient présents : **Amagney :** Jean-Pierre FOSTEL **Arguel :** André AVIS **Audeux :** Françoise GALLIOU **Auxon-Dessus :** Michel BITTARD, Serge RUTKOWSKI **Avanne Aveney :** Jean-Pierre TAILLARD **Besançon :** Catherine BALLOT, Denis BAUD, Teddy BENETEAU de LAPRAIRIE, Pascal BONNET, Patrick BONTEMPS, Patrick BOURQUE (à partir du rapport 4.1), Françoise BRANGET (à partir du rapport 1.2.2), Annaïck CHAUVET, Catherine COMTE-DELEUZE, Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Benoît CYPRIANI, Jean-Jacques DEMONET, Béatrice FALCINELLA, Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET, Didier GENDRAUD, Abdel GHEZALI, Paulette GUINCHARD (jusqu'au rapport 13.3), Sylvie JEANNIN, Michel JOSSE, Bernard LAMBERT, Christophe LIME, Michel LOYAT, Jacques MARIOT (à partir du rapport 13.1), Annie MENETRIER, Franck MONNEUR, Jacqueline PANIER, Françoise PRESSE, Jean ROSSELOT (à partir du rapport 3.3), Jean-Claude ROY, Joëlle SCHIRRER, Danièle TETU (jusqu'au rapport 13.3), Nicole WEINMAN **Beure :** Auguste KOELLER (suppléant de Pierre JACQUET) **Boussières :** Michel POULET **Brillans :** Alain BLESSEMAILLE **Busy :** Philippe SIMONIN **Chaleze :** Josseline SEITZ **Chalezeule :** Raymond REYLE **Chatillon le Duc :** Gilbert CANILLO, Jean-Marie DELACHAUX (à partir du rapport 13.1) **Chaufontaine :** Christiane BEUCLER (suppléante de Alain CUCHE) **Dannemarie sur Crête :** Jean-Pierre PROST **Deluz :** Yves TARDIEU (à partir du rapport 2.10) **Ecole Valentin :** André BAVEREL, Yves GUYEN **François :** Claude PREIONI **Grandfontaine :** François LOPEZ (suppléant de Richard SALA) (à partir du rapport 2.8) **La Chevillotte :** Jean PIQUARD (à partir du rapport 2.2) **Mamirolle :** Jacques-Henry BAUER **Marchaux :** Bernard BECOULET **Mazerolles le Salin :** Daniel PARIS **Montfaucon :** Michel CARTERON (suppléant de Pierre CONTOZ), Yvonne CHAILLET (suppléante de Jean-Marie VERNET) **Montferrand le Château :** Pascal DUCHEZEAU **Morre :** Jean-Michel CAYUELA **Nancray :** Jean-Pierre MARTIN, Daniel ROLET **Noironte :** Bernard MADOUX **Novillars :** Bernard BOURDAIS **Pirey :** Claude BARTHOD-MALAT, Robert STEPOURJINE **Pouilley les Vignes :** Jean-Marc BOUSSET, Albert DEPIERRE **Pugey :** Marie-Noëlle LATHUILIERE **Rancenay :** Michel LETHIER **Roche lez Beaupré :** Serge FERRY (suppléant de Roland BARDEY) **Saône :** Bernard GUYON, Christelle PETITJEAN **Serre les Sapins :** Nicole BARBEAU, Gabriel BAULIEU (à partir du rapport 6.1) **Tallenay :** Jean-Yves PRALON **Thise :** Jacques SIFFERLIN **Thoraise :** Jean-Paul MICHAUD **Torpes :** Denis JACQUIN **Vaire Arcier :** Patrick RACINE **Vaux les Prés :** Bernard GAVIGNET (à partir du rapport 2.3)

Etaient absents : **Auxon-Dessus :** Jacques CANAL, Jacques THIEBAUT **Avanne Aveney :** Christian GAGNEPAIN **Besançon :** Eric ALAUZET, Martine BULTOT, Claire CASENOVE, Rosine CHAVIN-SIMONOT, Jean-Claude CHEVAILLER, Nicole DAHAN, Yves-Michel DAHOUI, Marie-Marguerite DUFAY, Emmanuel DUMONT, Vincent FUSTER, Jocelyne GIROL, Martine JEANNIN, Loïc LABORIE, Lucile LAMY, Sébastien MAIRE, Bruno MEDJALDI, Danièle POISSENOT, Catherine PUGET, Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN, Michel ROIGNOT, Martine ROPERS, Corinne TISSIER **Beure :** Philippe CHANEY **Boussières :** Bertrand ASTRIC **Champagney :** Claude VOIDEY **Champoux :** Norbert DUPREY **Champvans les Moulins :** Jean-Marie ROTH **Chaucenne :** Bernard VOUGNON **Chemaudin :** Gilbert GAVIGNET, Jean-Yves RENOUD **Dannemarie sur Crête :** Gérard GALLIOT **Fontain :** Jean-Paul DILLSCHNEIDER **François :** Françoise GILLET **Gennes :** Gabriel JANNIN **Grandfontaine :** Jean JOURDAIN **La Vèze :** Philippe CHANAU **Larnod :** Martine BERGIER **Le Gratteris :** Nicole JANNIN **Mamirolle :** Dominique MAILLOT **Miserey Salines :** Marcel FELT, Denis JOLY **Montferrand le Château :** Marcel COTTINY **Morre :** Gérard VALLET **Novillars :** Raymonde BOURLON **Osselle :** Jacques MENIGOZ **Pelousey :** Jacques TERVEL, Annick CHARPY **Roche lez Beaupré :** Michel SCHNAEBELE **Routelle :** Claude SIMONIN **Thise :** Claude BULLY **Vaire le Petit :** Jean-François THIEBAUD **Vorges les Pins :** Charles BATISTE

Secrétaire de séance : Abdel GHEZALI

Procurations de vote :

Mandants : M. BULTOT, E. DUMONT, V. FUSTER, D. POISSENOT, C. TISSIER, F. GILLET, G. JANNIN, J. JOURDAIN, M. COTTINY, R. BOURLON, C. BULLY

Mandataires : T. BENETEAU de LAPRAIRIE, F. MONNEUR, J. MARIOT, S. JEANNIN, C. BALLOT, C. PREIONI, J.-P. MARTIN, F. LOPEZ, M. LETHIER, B. BOURDAIS, J. SIFFERLIN

Objet : Convention Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) pour la gestion des logements privés très sociaux

Convention Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) pour la gestion des logements privés très sociaux

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

Inscription budgétaire	
BP 2008	Montant BP 2008 : 149 940€
Imputation : 204.70	Montant de l'opération : 2 500 €
	Solde après cette opération : 147 440 €

Résumé :

Afin de dynamiser la production de logements privés très sociaux (Programme Social Technique), il est proposé au Grand Besançon de participer à la mise en place d'un dispositif expérimental d'aide à la gestion locative. Le principe de ce dispositif repose sur la prise en charge pendant 3 ans à hauteur de 100% des frais de gestion des logements PST qui seront confiés par leurs propriétaires à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS). Cette dépense sera partagée entre le Grand Besançon et le Conseil général du Doubs.

La convention ci-jointe, soumise à l'approbation du Conseil de Communauté, présente les différents aspects techniques et financiers de ce dispositif partenarial.

I. Contexte

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et de sa fiche-action numéro 3 « La production de logements à loyer maîtrisé dans le parc privé et communal », le Grand Besançon s'attache à promouvoir les opérations comportant des logements locatifs privés très sociaux dits « PST ». Ceux-ci, dont les loyers sont équivalents à ceux des PLA Insertion des bailleurs publics, s'adressent à des ménages dont les ressources sont très faibles, et permettent ainsi une réelle mixité des populations.

Depuis 1991, près de 150 logements PST, ont été produits sur le territoire de l'agglomération bisontine. Depuis avril 2007, et jusqu'en mars 2010, l'association Habitat et Développement Local du Doubs (HDL) est missionnée pour assurer le suivi et l'animation du dispositif « PST VI ».

II. Une convention destinée à accroître et maintenir l'offre de logements PST :

Cependant malgré des aides à l'investissement conséquentes accordées par le Grand Besançon dans le cadre de la délégation de gestion des crédits de l'ANAH et sur ses fonds propres (jusqu'à 85% du montant des travaux subventionnables), les propriétaires privés sont peu enclins à réaliser ce type d'opération. En effet, il peut exister une crainte des propriétaires face aux éventuelles difficultés rencontrées en matière de gestion locative. De ce fait, la majorité des logements PST réalisés lors des derniers exercices sont l'oeuvre d'opérateurs associatifs (HDL notamment).

Afin d'inciter les propriétaires privés à réaliser des logements PST, mais aussi à ne pas les déconventionner à l'issue des 9 années de location obligatoires, les délégataires des aides à la pierre du département du Doubs proposent de mettre en place un dispositif expérimental visant à prendre en charge les frais d'intervention de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS).

PROJET

CONVENTION DE PARTENARIAT
POUR
UNE GESTION LOCATIVE DES LOGEMENTS PST,
GARANTISSANT LES IMPAYES DE LOYERS
ET LES DEGRADATIONS

2008 -2010

ENTRE :

Le Département du Doubs, représenté par son Président, Monsieur Claude JEANNEROT,

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (C.A.G.B.), représentée par son Président, Monsieur Jean-Louis FOUSSERET,

La Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard (C.A.P.M.), représentée par son Président, Monsieur Louis SOUVET,

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale, représentée par sa Présidente, Madame Béatrice GAULARD,

ETANT EXPOSE QUE :

Le Programme Social Thématique (PST) participe aux politiques locales de l'habitat par la mise sur le marché de logements locatifs très sociaux privés.

L'importance de ce parc de logements, de fait, est confirmée par la loi. L'objectif de son développement et de sa pérennité sociale, dans le cadre des actions définies dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), est institué par la loi n°90-449 du 31 mai 1990 dite « loi Besson » modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des programmes locaux de l'habitat (PLH).

La mobilisation de logements dans le parc privé à destination des ménages en difficulté peut s'avérer un facteur de mixité sociale.

Un marché à procédure adaptée, sous maîtrise d'ouvrage départementale, a été contracté avec l'association Habitat et Développement Local du Doubs (HDL), depuis le 17 avril 2007, pour assurer le suivi et l'animation du PST N°VI (04/2007 – 03/2010).

Afin de mobiliser davantage les bailleurs privés dans cette démarche et maintenir un parc de logements PST suffisant, il est proposé de mettre en place un dispositif offrant des garanties aux propriétaires.

En effet, malgré les aides accordées à l'investissement pour la création de logements PST, il est constaté que les propriétaires sont, de plus en plus, confrontés à des difficultés liées à des problèmes de gestion, d'impayés de loyers ou encore de dégradations de leurs biens.

C'est pourquoi, les partenaires signataires de la présente convention ont décidé de mettre en place un dispositif d'aide à la gestion locative garantissant les « loyers impayés » et les dégradations, tout en assurant, le cas échéant, un accompagnement social des ménages (à confirmer).

Il est prévu de confier cette mission, à titre **expérimental**, à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) à compter du 1^{er} avril 2008. Celle-ci prendra fin aux termes du marché PST n° IV passé avec HDL, soit en avril 2010.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet :

- de déterminer les modalités d'intervention et de rémunération de la mission globale confiée à l'AIVS pour assurer la gestion locative des logements PST garantissant les impayés de loyers et les dégradations,
- de fixer les modalités de participation financière des partenaires pour la mise en œuvre de cette mission globale confiée à l'AIVS.

ARTICLE 2 : CONTENU DE LA MISSION

La mission confiée à l'AIVS vise à assurer, pour le compte du propriétaire bailleur, la gestion locative du bien et à couvrir les risques d'impayés de loyers et de dégradations dans les conditions suivantes :

- pour un premier conventionnement : 3 ans de prise en charge des frais de gestion et de garanties pour un engagement minimum de 9 ans,
- pour un renouvellement de convention : 1 an de prise en charge des frais en cas de reconduction tacite de 3 ans, renouvelable tant que la convention initiale ne sera pas dénoncée.

+ *accompagnement social (à définir)*

ARTICLE 3 : PERIMETRE D'INTERVENTION DE LA MISSION

Le périmètre d'intervention de la mission de l'AIVS se calque sur le périmètre du PST c'est à dire le territoire du département du Doubs.

ARTICLE 4 : ESTIMATION DU COUT DE LA MISSION

La mission de gestion locative des logements PST par l'AIVS s'élève à un taux d'honoraire de 7,2 % des loyers encaissés et sans frais d'entrée.

L'assurance « loyers impayés » est d'un taux de 1,5 % des loyers et charges quittancés.

Quant à l'assurance garantissant les dégradations, elle est de 20 € par logement et par an.

Le montant global moyen de la mission est évalué, par an, au maximum à 14 080 € (loyer moyen de 352 € par 40 conventions).

ARTICLE 5 : SUIVI ET CONTROLE

Le prestataire réalisera un bilan annuel qu'il présentera aux financeurs à la date de la signature de la présente convention n+1, n+2.

Ce bilan annuel formalisé par un rapport permettra de mesurer l'action réalisée et devra contenir les points suivants :

Bilan quantitatif :

- nombre de logements pris en charge globalement et par territoire de délégation,
- nombre de logements dégradés (nature et montant des dégradations),
- nombre d'impayés de loyers.

Bilan qualitatif :

Volet accompagnement social (à préciser)

Bilan financier :

- évaluation globale et par délégataire du coût de la mission par an

Bilan des opérations prises en charge :

- localisation des logements,
- nom du propriétaire,
- typologie du logement.

ARTICLE 6 : MONTANT DE LA MISSION ET REPARTITION ENTRE LES FINANCEURS – MODALITES DE FACTURATION DE LA PRESTATION

Le montant de la mission et la répartition entre les financeurs :

Le montant de la mission est estimé à 42 240 € sur 3 ans soit 14 080 € par an à répartir pour moitié entre le PDALPD au titre du Fonds Solidarité Logement (FSL) et les 3 délégataires des aides à la pierre.

Chaque partenaire contribuera au financement de la mission selon la répartition annuelle suivante :

Partenaires financiers		Montant participation TTC	
PDALPD (FSL)			7 040 €
Délégataires	Département du Doubs		7 040 €* 7 040 €* 7 040 €*
	CAGB		
	CAPM		
Total		100,00%	14 080 €

* La charge financière entre les 3 délégataires sera proportionnelle au nombre et au coût des logements PST pris en charge par l'AIVS.

Les modalités de facturation de la prestation

A la fin de chaque trimestre, l'AIVS dressera deux factures pour la prestation réalisée.

Une facture sera adressée au chef de projet du plan (FSL, direction de l'insertion) pour un montant de 50 % de la prestation et une autre facture du même montant au Conseil général correspondant à la participation des délégataires.

La facture devra préciser les éléments suivants :

- nom du propriétaire bailleur,
- l'adresse du logement PST,
- le montant de la prestation détaillé pour chaque logement.

**ARTICLE 7 : REPARTITION ENTRE LES PARTENAIRES FINANCIERS
(DELEGATAIRES)**

Le Département du Doubs assure le portage financier de la mission à hauteur de 50 % des facturations reçues trimestriellement et le versement de cette rémunération à l'AIVS.

Une répartition sera ensuite effectuée au coût réel, en fonction de la territorialisation des logements pour lesquels l'AIVS aura assurée une prestation. A cet effet, un titre de recette sera émis trimestriellement et adressé aux délégués concernés pour la somme correspondante.

ARTICLE 8 : DUREE ET MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention s'applique sur une durée de 24 mois à compter de la date de sa signature.

A chaque terme annuel et après production du bilan annuel, les partenaires peuvent convenir d'un avenant qui précisera les éléments modifiés de la présente convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis dans le préambule.

Fait en 4 exemplaires à Besançon, le

Le Département du Doubs,

*La Communauté d'Agglomération
du Grand Besançon,*

Monsieur Claude JEANNEROT

Monsieur Jean-Louis FOUSSERET

*La Communauté d'Agglomération du Pays
de Montbéliard*

*L'Agence Immobilière
à Vocation Sociale.....*

Monsieur Louis SOUVET

Madame Béatrice GAULARD