

**EXTRAIT DU REGISTRE
des
délibérations du Conseil de Communauté**

N° délib. : 000917

Séance du jeudi 15 octobre 2009

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 : 140

Étaient présents : Amagney : Thomas JAVAUX Arguel : André AVIS Audeux : Françoise GALLIOU Auxon-Dessous : Jacques CANAL, Jean-Pierre BASSELIN Auxon-Dessus : Serge RUTKOWSKI, Geneviève VERRON Avanne Avancy : Laurent DELMOTTE, Jean-Pierre TAILLARD Besançon : Eric ALAUZET, Frédéric ALLEMANN, Nicolas BODIN, Pascal BONNET, Patrick BONTEMPS (jusqu'au rapport 2.6), Martine BULTOT, Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Yves-Michel DAHOUI, Jean-Jacques DEMONET, Cyril DEVESA, Emmanuel DUMONT (jusqu'au rapport 2.6), Odile FAIVRE-PETITJEAN, Béatrice FALCINELLA, Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET, Catherine GELIN, Didier GENDRAUD, Jean-François GIRARD, Philippe GONON, Nicolas GUILLEMET (à partir du rapport 1.1.1), Valérie HINCELIN, Martine JEANNIN, Sylvie JEANNIN, Solange JOLY, Jean-Sébastien LEUBA, Christophe LIME, Michel LOYAT, Jacques MARIOT, Annie MENETRIER, Carine MICHEL, Nohzat MOUNTASSIR, Michel OMOURI, Jacqueline PANIER, Danièle POISSENOT, Françoise PRESSE (jusqu'au rapport 2.8), Béatrice RONZI, Jean-Claude ROY (à partir du rapport 2.7 et jusqu'au rapport 3.7), Edouard SASSARD, Joëlle SCHIRRER, Marie-Noëlle SCHOELLER, Catherine THIEBAUT, Corinne TISSIER (à partir du rapport 2.1), Sylvie WANLIN, Nicole WEINMAN Boussières : Bertrand ASTRIC, Roland DEMESMAY
Braillans : Alain BLESSEMAILLE Busy : Philippe SIMONIN Chalezeule : Christian MAGNIN-FEYSOT, Raymond REYLE Champagny : Claude VOIDEY Champvans les Moulins : Jean-Marie ROTH Chatillon le Duc : Philippe GUILLAUME Chauenne : Bernard VOUGNON Chaudfontaine : Christiane BEUCLER (représentée par Jacky LOUISSON) Chemaudin : Bruno COSTANTINI Dannemarie sur Crête : Gérard GALLIOT, Jean-Pierre PROST Deluz : Sylvaine BARASSI Ecole Valentin : André BAVEREL, Yves GUYEN Fontain : Jean-Paul DILLSCHNEIDER Franois : Claude PREIONI Gennes : Jean SIMONDON (à partir du rapport 9.1)
Grandfontaine : François LOPEZ La Chevillotte : Jean PIQUARD La Vèze : Jacques CURTY Le Gratteris : Cédric LINDECKER Mamirole : Daniel HUOT, Didier MARQUER (représenté par Robert POURCELOT) Marchaux : Bernard BECOULET, Brigitte VIONNET Miserey Salines : Marcel FELT, Denis JOLY Montfaucon : Michel CARTERON (représenté par Corinne PETER), Pierre CONTOZ Montferrand le Château : Marcel COTTINY Morre : Jean-Michel CAYUELA, Gérard VALLET Nancray : Jean-Pierre MARTIN, Daniel ROLET Noiron : Bernard MADOUX Novillars : Philippe BELUCHE, Bernard BOURDAIS Pelousey : Catherine BARTHELET, Claude OYTANA Pirey : Robert STEPOURJINE Pouilley les Vignes : Jean-Michel FAIVRE Rancenay : Michel LETHIER Roche lez Beaupré : Stéphane COURBET (jusqu'au rapport 5.1), Jean-Pierre ISSARTEL (représenté par Joël JOSSO)
Routelle : Claude SIMONIN Saône : Maryse BILLOT (représentée par Alexis JACOB), Alain VIENNET Serre les Sapins : Gabriel BAULIEU, Christian BOILLEY Tallenay : Jean-Yves PRALON Thise : Bernard MOYSE, Jean TARBOURIECH Thoraise : Jean-Michel MAY Torpes : Bernard LAURENT Vaire Arcier : Patrick RACINE Vaire le Petit : Michèle DE WILDE Vaux les Prés : Bernard GAVIGNET (à partir du rapport 1.2.1).

Étaient absents : Besançon : Hayatte AKODAD, Teddy BENETEAU DE LAPRAIRIE, Françoise BRANGET, Benoît CYPRIANI, Fanny GÉRDIL-DJAOUAI, Abdel GHEZALI, Jean-Pierre GOVIGNAUX, Lazhar HAKKAR, Frank MONNEUR, Elisabeth PEQUIGNOT, Jean ROSSELOT Beure : Philippe CHANEY, Auguste KOELLER Chaleze : Christophe CURTY Champoux : Thierry CHATOT Chatillon le Duc : Denis GALLET Chemaudin : Gilbert GAVIGNET Franois : Françoise GILLET Grandfontaine : Laurent SANSEIGNE Larnod : Gisèle ARDIET Mazerolles le Salin : Daniel PARIS Montferrand le Château : Pascal DUCHEZEAU Osselle : Jacques MENIGOZ Pirey : Jacques COINTET Pouilley les Vignes : Jean-Marc BOUSSET Pugy : Marie-Noëlle LATHUILIERE Vorges les Pins : Patrick VERDIER.

Secrétaire de séance : Marcel FELT

Procurations de vote :

Mandants : H. AKODAD, T. BENETEAU DE LAPRAIRIE, P. BONTEMPS (à partir du rapport 2.7), F. BRANGET, B. CYPRIANI, E. DUMONT (à partir du rapport 2.7), JP. GOVIGNAUX, L. HAKKAR, F. MONNEUR, E. PEQUIGNOT, J. ROSSELOT, JC. ROY (jusqu'au rapport 2.6 et à partir du rapport 3.8), C. CURTY, F. GILLET, D. PARIS, JM. BOUSSET.

Mandataires : JJ. DEMONET, F. ALLEMANN, J. PANIER (à partir du rapport 2.7), P. BONNET, E. ALAUZET, YM. DAHOUI (à partir du rapport 2.7), P. CONTOZ, N. MOUNTASSIR, D. POISSENOT, C. GELIN, E. SASSARD, N. BODIN (jusqu'au rapport 2.6 et à partir du rapport 3.8), S. COURBET, F. LOPEZ, C. PREIONI, JM. FAIVRE.

Objet : Demandes d'agrément PLS - Prêt Locatif Social

Demandes d'agrément PLS - Prêt Locatif Social

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

Inscription budgétaire

Sans incidence budgétaire

Résumé :

Dans le cadre de la convention de délégation de compétence relative aux aides à la pierre conclue entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, il revient au Conseil de Communauté d'arrêter la programmation en matière de logements publics, de répartir les droits à engagement et d'autoriser Monsieur le Président à signer les décisions correspondantes. Il relève en outre du Grand Besançon de définir les règles et priorités d'octroi des subventions et agréments de type PLS – Prêt Locatif Social.

Il est proposé dans ce rapport :

- de se prononcer sur une modification des critères d'octroi des agréments PLS,
- d'agréer deux opérations réalisées à Besançon pour un nombre total de 39 agréments PLS et de se prononcer sur le rejet d'une demande d'agrément.

I. Critères d'octroi des agréments PLS

En ce qui concerne les opérations de logements soutenues ou agréées par le Grand Besançon, les règles minimales d'éco conditionnalité appliquées aux bailleurs sociaux, publics ou privés, ainsi qu'aux ménages dans le cadre de l'accession sociale à la propriété ont été fixées à la norme THPE – Très Haute Performance Energétique. Les critères d'accessibilité sont aussi mis en avant pour déterminer les priorités de financement des dossiers et ont toujours fait l'objet de discussions avec les porteurs de projets avant que l'agrément du Grand Besançon ne soit acquis. En effet, notre collectivité a souhaité que l'octroi d'un agrément PLS qui permet aux propriétaires de bénéficier d'une TVA à 5,5 % se traduise par une amélioration du projet directement au bénéfice du locataire.

En cohérence avec cette règle, et concernant les agréments PLS délivrés par le Grand Besançon, il est proposé de compléter les règles d'instruction et d'octroi des agréments PLS actuelles en imposant aux demandeurs d'agrément de réaliser des logements respectant, a minima, la norme Très Haute Performance Energétique 2005, ainsi que les règles d'accessibilité définies depuis la loi du 11 février 2005, et en leur demandant de s'engager à réserver en priorité ces logements à des personnes âgées ou handicapées.

II. Demandes PLS : propositions d'octroi

A/ Demande d'agrément PLS de la Mutualité Française du Doubs

La Mutualité Française du Doubs dispose par un bail emphytéotique consenti par l'APAS, propriétaire de la maison de retraite « La retraite » 132, rue de Belfort à Besançon (123 lits) d'une autorisation d'extension de l'établissement. Cette extension ne s'opérera pas in situ mais dans le site de l'ancienne école primaire Paul Bert située 58, rue du Chasnot à Besançon, qui sera démolie. La Ville de Besançon, propriétaire de l'école, a consenti à la céder pour la réalisation de ce projet.

Le permis de construire de cette extension a été délivré à la fin du mois de juin 2009 et l'acquisition finalisée en juillet 2009. Une autorisation de démarrage des travaux a été délivrée pour le 1^{er} septembre 2009.

Ce projet d'extension comporte la **création de 70 lits**, en chambres individuelles. Une autorisation du comité régional de l'organisation sociale et médico-sociale a été délivrée en 2006.

Le financement de l'opération repose sur une subvention prévisionnelle du Conseil Général à hauteur de 1,480 M€ et sur un prêt PLS d'environ 5 M€ (offre de prêt de la Caisse d'Epargne). Le CCAS de Besançon prévoit le versement d'une subvention (chiffre non communiqué) en contrepartie de l'accueil de 30 personnes âgées dépendantes.

La Mutualité Française du Doubs sollicite pour le financement de cette opération l'octroi de 35 agréments PLS (principe de comptabilisation = 1 agrément pour 2 chambres).

B/ Demande d'agréments PLS de la société ALTER IMMO

Dans le cadre de son nouveau programme de promotion immobilière « Les allées de St Ferjeux » situé rue Pingaud à Besançon, la société ALTER IMMO sollicite, dans la perspective de réaliser une mixité des statuts d'occupation, l'octroi de 4 agréments PLS.

Ce programme de promotion immobilière comporte 15 logements. La cible environnementale retenue est la norme BBC – Bâtiment Basse Consommation, avec notamment pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire le recours à une pompe à chaleur à absorption gaz naturel, avec comptage individuel des consommations. L'étude thermique présentée dans le dossier préalable indique un niveau de performance du bâtiment en classe B du Diagnostic de performance énergétique, avec une consommation d'énergie primaire inférieure à 60 kWh par m² (et classe C en émission de gaz à effet de serre).

Compte tenu du fait que les logements réalisés respectent les critères d'accessibilité définis par la loi du 11 février 2005 et ses décrets d'application, il a été déterminé (réunion service Habitat – ALTER IMMO) qu'en contre partie de l'octroi de ces agréments, les logements labellisés PLS seront réservés prioritairement à des personnes à mobilité réduite (personnes âgées ou handicapées).

La société ALTER IMMO sollicite l'octroi de 4 agréments PLS.

III. Demande PLS : proposition de rejet

Demande d'agrément PLS de M. FAVROT

M. FAVROT s'est porté acquéreur d'un des derniers logements faisant partie du programme immobilier le Winston, rue de Fontaine Ecu à Besançon. Après examen du dossier de demande d'agrément, il apparaît que le logement est classé en RT 2005 (le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) location indique cependant que le logement est classé en étiquette énergie E).

L'accessibilité et l'adaptabilité des parties communes sont vérifiées, ce qui n'est pas le cas pour les parties privatives : bien qu'accessible, les plans du logement indiquent que celui-ci est difficilement adaptable pour une personne à mobilité réduite (sauf modification complète du WC et de la salle de bains).

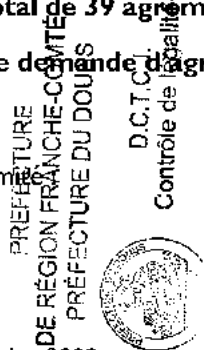
Compte tenu des éléments évoqués ci avant, il est proposé de rejeter la demande d'agrément de M. FAVROT.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- se prononce favorablement sur une modification des critères d'octroi des agréments PLS,
- se prononce favorablement sur trois opérations réalisées à Besançon pour un nombre total de 39 agréments PLS,
- rejette une demande d'agrément.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 123
Contre : 0
Abstention : 0



RECU 25.OCT 2009

Pour extrait conforme,

Le Président

PROGRAMMATION LOGEMENTS PLS 2009 AU 3 SEPTEMBRE 2009

Organisme	Commune	Adresse	PLS
M. QUENIN	Flirey	Camp de Bourg	4
SMCI	Besanzon	Rue de Vesoul	15
SMCI	Besanzon	Rue de Belfort	10
Edipierre	Besanzon	Chemin de l'Espérance	8
Pierre et territoires de France	Chémoulin	Rue du Stade	5
ALTER/MVO	Besanzon	Rue Bogaud	4
EHPAD de Reaume	Besanzon	Rue de Belfort	35 (hors-contingent)
Total Programmation 2009			46