



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du jeudi 19 décembre 2013

Conseillers communautaires en exercice : 140

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la CCIT du Doubs - 46 avenue Villarceau - 25000 Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.2.1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 9.1, 9.2, 10.1, 10.2

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 21h15.

Étaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX Arguel : M. André AVIS Audeux : Mme Françoise GALLIOU Auxon-Dessous : M. Jacques CANAL, M. Jean-Pierre BASSELIN Auxon-Dessus : M. Serge RUTKOWSKI, Mme Geneviève VERRON Avanne-Aveney : M. Jean-Pierre TAILLARD Besançon : M. Frédéric ALLEMANN, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS (jusqu'au 4.1), Mme Marie-Odile CRABBÉ-DIAWARA, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT (à partir du 1.1.2 et jusqu'au 2.3), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, Mme Françoise FELLMANN (jusqu'au 2.2), M. Jean-Louis FOUSSERET, Mme Catherine GELIN, M. Jean-François GIRARD (jusqu'au 2.2), M. Jean-Marie GIRERD, M. Philippe GONON, Mme Martine JEANNIN (jusqu'au 2.2), Mme Solange JOLY, M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'au 1.1.8), M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT (à partir du 1.1.2), M. Jacques MARIOT, Mme Carine MICHEL (jusqu'au 3.14), M. Frank MONNEUR (jusqu'au 2.2), Mme Nohzat MOUNTASSIR (jusqu'au 2.3), Mme Jacqueline PANIER (jusqu'au 2.2), Mme Danièle POISSENOT, Mme Françoise PRESSE, Mme Monique ROPERS (jusqu'au 2.2), M. Jean-Claude ROY, Mme Joëlle SCHIRRER (jusqu'au 2.2), Mme Marie-Noëlle SCHOELLER, Mme Catherine THIEBAUT, Mme Corinne TISSIER, Mme Sylvie WANLIN, Mme Nicole WEINMAN Bousnières : M. Roland DEMESMAY Braillans : M. Alain BLESSEMALLE (à partir du 1.1.7) Busy : M. Philippe SIMONIN Chalèze : M. Christophe CURTY (représenté par M. Roger GREMION) Champagne : M. Claude VOIDEY Champvans-les-Moulins : M. Jean-Marie ROTH Chauenne : M. Bernard VOUGNON Chaudfontaine : M. Jacky LOUISON Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON (représentée par Mme Annie POIGNAND) Dannemarie-sur-Crête : M. Jean-Claude FORESTIER Deluz : Mme Sylvaine BARASSI (représentée par M. Fabrice TAILLARD) Ecole-Valentin : M. André BAVEREL, M. Yves GUYEN Fontain : M. Jean-Paul DILLSCHNEIDER Franois : Mme Françoise GILLET, M. Claude PREIONI Gennes : Mme Maryse MILLET Grandfontaine : M. François LOPEZ (à partir du 1.1.8) La Vèze : M. Jacques CURTY Larnod : Mme Gisèle ARDIET (représentée par M. Jean-Claude VILLATTE) Mamirolle : M. Daniel HUOT Marchaux : M. Bernard BECOULET (jusqu'au 3.8) Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT, M. Denis JOLY Montferrand-le-Château : M. Marcel COTTINY, Mme Séverine MONLLOR (à partir du 1.1.2) Nancray : M. Jean-Pierre MARTIN Noironte : M. Bernard MADOUX Novillars : M. Bernard BOURDAIS Pelousey : Mme Catherine BARTHELET, Marie-Christine THEVENOT Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Pugey : Mme Marie-Noëlle LATHUILIERE (représentée par M. Jean-François HUMBERT) Rancenay : M. Michel LETHIER (à partir du 1.1.2) Roche-lez-Beaupré : M. Stéphane COURBET (à partir du 1.1.5), M. Jean-Pierre ISSARTEL (représenté par M. Joël JOSSO jusqu'au 5.1) Routelle : M. Claude SIMONIN (représenté par Mme Patricia RELANGE jusqu'au 2.2) Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU, M. Christian BOILLEY Tallenay : M. Jean-Yves PRALON Thise : M. Bernard MOYSE Torpes : M. Dominique GRUBER (jusqu'au 4.1) Vaire-Arcier : M. Patrick RACINE Vaire-le-Petit : Mme Michèle DE WILDE Vorges-les-Pins : M. Patrick VERDIER (jusqu'au 4.1 puis représenté par Mme Maryse VIPREY)

Étaient absents : Avanne-Aveney : M. Laurent DELMOTTE Besançon : Mme Hayatté AKODAD, M. Teddy BENEATEU DE LAPRAIRIE, M. Pascal BONNET, M. Benoît CYPRIANI, M. Yves-Michel DAHOUI, M. Jean-Jacques DEMONET, M. Jean-Noël FLEURY, M. Didier GENDRAUD, Mme Fanny GERDIL-DJAOUAT, M. Abdel GHEZALI, M. Jean-Pierre GOVIGNAUX, M. Nicolas GUILLEMET, M. Lazhar HAKKAR, Mme Valérie HINCELIN, Mme Sylvie JEANNIN, Mme Annie MENETRIER, M. Michel OMOURI, Mme Elisabeth PEQUIGNOT, Mme Béatrice RONZI, M. Jean ROSSELOT, Mme Zahira YASSIR-COUVAL Beure : M. Philippe CHANEY, M. Auguste KOELLER Bousnières : M. Bertrand ASTRIC Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT, M. Raymond REYLE Champoux : M. Thierry CHATOT Chemaudin : M. Bruno COSTANTINI, M. Gilbert GAVIGNET Châtillon-le-Duc : M. Philippe GUILLAUME Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT Grandfontaine : M. Laurent SANSEIGNE La Chevillotte : M. Jean PIQUARD Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Mamirolle : M. Robert POURCELOT Marchaux : Mme Brigitte VIONNET Montfaucon : M. Michel CARTERON, M. Pierre CONTOZ Morre : M. Jean-Michel CAYUELA, M. Gérard VALLET Nancray : M. Daniel ROLET Novillars : M. Philippe BELUCHE Osselle : M. Jacques MENIGOZ Pirey : M. Jacques COINTET Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Michel FAIVRE Saône : Mme Maryse BILLOT, M. Alain VIENNET Thise : M. Jean TARBOURIECH Thoraise : M. Jean-Michel MAY Vaux-les-Prés : M. Bernard GAVIGNET

Secrétaire de séance : M. Jacques CURTY

Procurations de vote :

Mandants : L. DELMOTTE, H. AKODAD, T. BENEATEU, P. BONTEMPS (à partir du 4.2), B. CYPRIANI, Y.M. DAHOUI (à partir du 1.1.2), J.J. DEMONET, A. GHEZALI, N. GUILLEMET, J.P. GOVIGNAUX (jusqu'au 3.14), J.S. LEUBA (à partir du 1.2.1), A. MENETRIER, C. MICHEL (à partir du 4.1), F. MONNEUR (à partir du 2.3), N. MOUNTASSIR (à partir du 2.4), B. RONZI, J. ROSSELOT, B. ASTRIC, B. VIONNET (jusqu'au 3.8), J.M. CAYUELA, D. ROLET, P. BELUCHE, J. MENIGOZ, J. COINTET, A. VIENNET, J. TARBOURIECH

Mandataires : J.P. TAILLARD, S. WANLIN, D. POISSENOT, B. FALCINELLA (à partir du 4.2), C. THIEBAUT, M. LOYAT (à partir du 1.1.2), J.C. ROY, J.L. FOUSSERET, C. TISSIER, C. MICHEL (jusqu'au 3.14), N. BODIN (à partir du 1.2.1), C. LIME, S. JOLY (à partir du 4.1), N. WEINMAN (à partir du 2.3), J. MARIOT (à partir du 2.4), M.N. SCHOELLER, J.M. GIRERD, R. DEMESMAY, B. BECOULET (jusqu'au 3.8), J. CURTY, J.P. MARTIN, B. BOURDAIS, M.O. CRABBÉ-DIAWARA, R. STEPOURJINE, J.P. DILLSCHNEIDER, B. MOYSE

Délibération n°2013/002346

Rapport n°7.5 - Modification des conditions de financement de la construction de logements locatifs publics

Modification des conditions de financement de la construction de logements locatifs publics

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

Commission : Habitat, Politique de la Ville

Inscription budgétaire	
BP 2013 et PPIF 2013-2017 « Subventions construction logements locatifs 2013-2019 »	Montant de l'AP : 5 250 100 € Montant du CP 2013 : 0 € Montant de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> • 1 500 000 € sur 2014 • 3 000 000 € sur la période 2014-2015

Résumé :

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon a adopté lors du conseil du 26 septembre 2013 son nouveau programme local de l'habitat (PLH) couvrant la période 2013 à 2019. Cet outil de programmation a pour objectif de répondre aux besoins des habitants en termes de logements et d'hébergements en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre entre les communes de l'agglomération.

Le nouveau PLH s'est attaché à proposer des actions opérationnelles tout en répondant à un contexte financier contraint. Cependant, la question du renforcement du soutien à la production de logements publics sur notre territoire se pose. Le présent rapport propose de procéder à une modification des critères de financement des opérations de logement social sur la programmation de droit commun 2014 et 2015 afin de relancer la production sur notre territoire.

I. Contexte

Des évolutions récentes impactent les coûts de production du logement social ainsi que leurs modalités de financement. Ces évolutions viennent profondément remettre en cause l'équilibre des opérations et donc leur réalisation effective :

- diminution des crédits délégués de l'Etat (aides à la pierre) :

Année	Dotation	Subvention par logement
2009	1 231 308 €	7 076 €
2010	641 680 €	3 487 €
2011	318 184 €	2 587 €
2012	168 954 €	1 898 €

- augmentation des exigences énergétiques depuis l'entrée en vigueur de la réglementation thermique 2012 (atteinte du niveau BBC obligatoire sur toutes les nouvelles constructions) d'où des coûts supplémentaires pour les bailleurs sociaux,
- modification des paramètres de simulation des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations (augmentation des charges d'exploitation des bailleurs et taux d'impayés prévisionnels relevés). De plus, le niveau de fonds propres des bailleurs mis en jeu dans le cadre d'une opération est désormais plafonné, ce qui signifie qu'au-delà d'un certain niveau de fonds propres engagé par le bailleur, la CDC refuse le prêt,
- remplacement de la subvention d'Action Logement (ex 1 % logement) par un prêt à 1,25 %,
- fin de l'éligibilité des opérations de construction de logements locatifs publics à l'appel à projet Effilogis (Région/ADEME). Depuis 2012, dispositif ciblé sur les rénovations,
- suppression des aides par les concessionnaires (EDF, GDF, etc.),
- hausse des coûts de la construction : le prix de revient moyen par logement est passé de 105 000 € en 2006 à 139 000 € en 2012 (source : dossiers de subvention du service Habitat).

Au vu de ces éléments, la production de logements publics s'est effondrée en 2012 même s'il est à noter une légère reprise en 2013. Afin de remplir les objectifs fixés par le PLH 2013-2019, il apparaît essentiel d'apporter un soutien financier renforcé aux opérations de construction, notamment celles situées en dehors de la ville centre.

II. Proposition de financement pour la période 2014-2015

Depuis 2006, le Grand Besançon est délégataire des aides à la pierre, ce qui signifie que la collectivité délivre les agréments pour les opérations de construction de logements publics, attribue et verse les aides de l'Etat (subventions sur crédits délégués de l'Etat). Parallèlement, la collectivité apporte son soutien financier à la production de logements publics sur son budget propre (subventions sur fonds propres).

Les subventions sur fonds propres se répartissent ainsi depuis 2006 :

- subventions d'équilibre attribuées aux organismes HLM et communes pour la réalisation de logements dans le cadre du droit commun : 5 000 € par logement PLUS ou PALULOS communale et 7 500 € par logement PLAI,
- subventions pour surcharge foncière : pour les opérations en livraison à soi-même (production propre des bailleurs, hors VEFA) dont la charge foncière dépasse de 40 % la valeur de référence,
- prise en charge à hauteur de 50 % des frais de certification « Qualitel » et « Habitat et Environnement » délivrés par Cerqual, organisme de certification.

NB : Les différentes subventions sont cumulables.

Afin de relancer la production de logements publics et atteindre les objectifs du PLH 2013-2019, il est proposé de modifier les conditions de financement et de les distinguer en fonction de la localisation des opérations. En effet, il apparaît primordial de ne plus concentrer les opérations de logements publics sur la ville de Besançon mais de diffuser leur production dans les communes de l'armature PLH pour lesquelles des objectifs de production de logements locatifs sociaux sont inscrits dans le PLH 2013-2019. De plus, conformément aux orientations du PLH, le Grand Besançon s'engage à financer les opérations d'habitat spécifiques dédiées à des personnes en grande difficulté économique et sociale. Il est proposé de modifier les critères et conditions de financement à titre expérimental sur les programmations de droit commun 2014 et 2015 et d'évaluer à l'issue de la période si les ajustements opérés ont porté leurs fruits sur le territoire et permis de répondre aux objectifs inscrits dans le PLH.

Les subventions sur fonds propres se moduleraient de la manière suivante (les modifications apparaissent en gras) :

- subventions d'équilibre attribuées aux organismes HLM et communes pour la réalisation de logements dans le cadre du droit commun : opérations agréées et financées dans le cadre des programmations 2014 et 2015 de droit commun à hauteur de **6 000 €** par logement PLUS et **8 000 €** par logement PLAI **avec une bonification de 1 000 € par logement pour une localisation en dehors de Besançon**,
- subventions pour surcharge foncière : pour les opérations en livraison à soi-même (production propre des bailleurs, hors VEFA) dont la charge foncière dépasse de 40 % la valeur de référence,
- prise en charge à hauteur de 50 % des frais de certification « Qualitel » et « Habitat et Environnement » délivrés par Cerqual,
- subvention pour la création d'Habitat spécifique : 10 000 € par logement (objectif de 5 logements locatifs publics par an) pour une localisation en dehors de Besançon (la Ville de Besançon subventionne déjà à hauteur de 10 000€ les habitats spécifiques créés sur le territoire communal). Pour mémoire, l'habitat spécifique est destiné à des personnes en très grande difficulté économique et sociale pour qui le logement locatif social classique est inadapté.

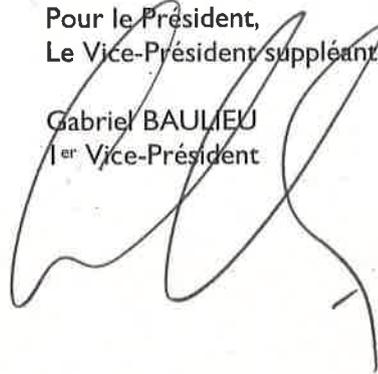
NB : Les différentes subventions sont cumulables.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur la modification des critères de financement du logement locatif public pour les années 2014 et 2015.

Pour extrait conforme,

Pour le Président,
Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président



Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 97
Contre : 0
Abstention : 0

Préfecture de la Région Franche Comté
Préfecture du Doubs
Contrôle de légalité
Reçu le 23 DEC. 2013