



## Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

### Séance du jeudi 17 décembre 2015

Conseillers communautaires en exercice : 112

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à l'amphithéâtre Régnier de la CCIT du Doubs - 46 avenue Villarceau - 25000 Besançon, sous la présidence de M. Gabriel BAULIEU, 1<sup>er</sup> Vice-Président, puis de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 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, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 0.2, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.1.10, 1.2.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 6.1, 6.2, 2.1, 2.2, 2.3, 8.1 et 8.2

La séance est ouverte à 18h20 et levée à 20h35.

**Etaient présents :** Amagney : M. Thomas JAVAUX Arguel : M. André AVIS Audeux : Mme Françoise GALLIOU Avanne-Aveney : M. Alain PARIS Besançon : M. Eric ALAUZET, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, M. Thibaut BIZE (jusqu'au 3.11), M. Nicolas BODIN, M. Pascal BONNET, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET (à partir du 3.6), M. Abdel GHEZALI, M. Philippe GONON, Mme Pauline JEANNIN, Mme Solange JOLY, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'au 2.2), M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL (jusqu'au 1.1.3), M. Thierry MORTON (à partir du 3.6), M. Philippe MOUGIN, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS (à partir du 7.5), M. Rémi STAHL, Mme Ilva SUGNY, Mme Catherine THIEBAUT, Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF  
**Braillans :** M. Alain BLESSEMILLE Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Chalèze : M. Gilbert PACAUD  
**Champagny :** M. Olivier LEGAIN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Chauenne : M. Bernard VOUGNON  
**Chaufontaine :** M. Jacky LOUISSON Chemaudin : M. Gilbert GAVIGNET Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON  
**Dannemarie-sur-Crête :** M. Gérard GALLIOT Deluz : M. Fabrice TAILLARD Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN  
**Fontain :** Mme Martine DONEY Gennes : Mme Thérèse ROBERT Grandfontaine : M. François LOPEZ  
**La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK La Vèze : Mme Catherine CUINET Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER  
**Les Auxons :** M. Serge RUTKOWSKI Mamirolle : M. Daniel HUOT (à partir du 4.2) Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS  
**Miserey-Salines :** M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ (jusqu'au 7.1) Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Morre : M. Jean-Michel CAYUELA Nancray : M. Vincent FIETIER Noironte : M. Bernard MADOUX  
**Osselle :** Mme Sylvie THIVET Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pugey : M. Frank LAIDIE (à partir du 7.1) Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Routelle : M. Daniel CUCHE  
**Saône :** M. Yoran DELARUE (représenté par Mme Sylvie GAUTHEROT) Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU  
**Tallenay :** M. Jean-Yves PRALON Thise : M. Alain LORIGUET Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Vaire-Arcier : M. Charles PERROT  
**Vaire-le-Petit :** M. Jean-Noël BESANCON Vaux-les-Prés : M. Bernard GAVIGNET Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL

**Etaient absents :** Besançon : M. Julien ACARD, M. Frédéric ALLEMANN, M. Patrick BONTEMPS, M. Gueric CHALNOT, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Myriam EL YASSA, Mme Fanny GERDIL-DJAOUAT, M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Sylvie WANLIN Beure : M. Philippe CHANEY Boussières : M. Bertrand ASTRIC  
**Busy :** M. Alain FELICE Champoux : M. Philippe COURTOT Franois : M. Claude PREIONI Larnod : M. Hugues TRUDET  
**Marchaux :** M. Patrick CORNE Novillars : M. Philippe BELUCHE Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET  
**Torpes :** M. Denis JACQUIN

**Secrétaire de séance :** Mme Catherine BARTHELET

#### Procurations de vote :

**Mandants :** J. ACARD, T. BIZE (à partir du 3.12), P. BONTEMPS, Y.M. DAHOUI, J. GROSPERRIN, J.S. LEUBA (à partir du 2.3), C. MICHEL (à partir du 1.1.4), T. MORTON (jusqu'au 3.5), M. OMOURI, S. PESEUX, D. SCHAUSS (jusqu'au 7.4), M. SEBBAH, S. WANLIN, P. CHANEY, C. PREIONI, D. HUOT (jusqu'au 7.1), P. CONTOZ (à partir du 4.2), P. BELUCHE, J.M. BOUSSET, D. JACQUIN (à partir du 3.6).

**Mandataires :** P. MOUGIN, E. MAILLOT (à partir du 3.12), R. REBRAB, D. POISSENOT, P. BONNET, M. LOYAT (à partir du 2.3), D. DARD (à partir du 1.1.4), N. BODIN (jusqu'au 3.5), C. WERTHE, L. FAGAUT, K. ROCHDI (jusqu'au 7.4), M.L. DALPHIN, B. FALCINELLA, J. BAVEREL, B. GAVIGNET, P. CONTOZ (jusqu'au 7.1), D. HUOT (à partir du 4.2), J. KRIEGER, T. JAVAUX, J.L. FOUSSERET (à partir du 3.6).

Délibération n°2015/003047

Rapport n°5.3 - Conditions de financement du Grand Besançon en soutien à la construction de logements locatifs publics 2016-2019

## Conditions de financement du Grand Besançon en soutien à la construction de logements locatifs publics 2016-2019

**Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président**

**Commission : Habitat, politique de la ville et gens du voyage**

Inscription budgétaire	
BP 2015 et PPIF 2015-2020 AP/CP « Subventions construction logements locatifs PLH 2013-2019 »	Montant AP : 5 125 242 € Montant du CP 2015 : 980 439 € Montant de l'opération : dans l'attente du vote du budget

### Résumé :

Conformément aux objectifs et orientations Programme Local de l'Habitat (PLH) 2013-2019, la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon intervient financièrement en faveur des opérations de construction de logements locatifs publics. Le PLH en cours s'attache à proposer des actions opérationnelles tout en s'inscrivant dans un contexte financier contraint.

Le 19 décembre 2013, le conseil a validé une expérimentation de critères de financement des opérations de logement locatif public en adéquation avec les orientations du PLH. De nouvelles conditions de financement ont ainsi été mises en place pour les programmations de droit commun 2014 et 2015 et modifiées par délibération en date du 19 mars 2015 concernant la création d'habitat de type spécifique et adapté. Le présent rapport propose d'inscrire ces conditions de financement pour la durée du PLH, soit jusqu'en 2019.

### I. Contexte

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).

Conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH), la fiche action 2.1 « Produire une offre de logements locatifs publics (PLAI-Prêt Locatif d'Aide à l'Intégration, PLUS-Prêt Locatif à Usage Social, PLS- Prêt Locatif Social et communal) » fixe un objectif de production à hauteur de 170 logements par an concernant le parc locatif public.

Face à un contexte de diminution des aides de l'Etat et d'augmentation forte des coûts de construction liés à l'évolution des contraintes réglementaires portant sur l'accessibilité et la performance énergétique des logements neufs, le Grand Besançon a expérimenté pour la période 2014 à 2015 une bonification des subventions apportées sur ses fonds propres en soutien à la production neuve de logements locatifs publics à travers la délibération du 19 décembre 2013.

Afin de poursuivre cette dynamique et d'atteindre les objectifs du PLH 2013-2019, il est proposé de maintenir les conditions de financement actuelles et leur distinction en fonction de la localisation des opérations.

En effet, il apparaît primordial de poursuivre l'effort de diffusion de la 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 de la fiche action 4.3 « Soutenir les dispositifs d'hébergement et d'accès au logement des plus démunis » le Grand Besançon s'engage à financer les opérations d'habitat spécifiques dédiées à des personnes en grande difficulté économique et sociale. L'objectif de production est fixé à hauteur de 2 logements par an concernant le parc locatif public.

Ce type d'opération, principalement réalisée à l'échelle d'un logement dans le cadre de procédures d'acquisition-amélioration conduit à des prix de revient supérieurs de 20% en moyenne par rapport à ceux constatés les mêmes années sur notre territoire. Par conséquent, l'implication des collectivités, par des abondements financiers et la mise à disposition, dégrèvement ou cession de foncier, est jugée indispensable pour satisfaire à l'objectif de production fixé dans le PLH. Ainsi, pour permettre la faisabilité de ce type d'opération, la subvention d'équilibre dédié à la création d'habitat spécifique fait l'objet d'une bonification.

Dans une perspective de maintien de cette politique volontariste de soutien à la production neuve de logements locatifs publics, il est donc proposé de confirmer les critères et conditions de financement qui avaient été expérimentés sur les programmations de droit commun 2014 et 2015 en les inscrivant sur la durée du PLH, soit jusqu'en 2019.

Toutefois, le Grand Besançon en tant que partenaire financier incontournable des opérateurs de logement locatif public, se réserve le droit de prioriser certaines opérations en fonction de ses orientations politiques et de ses contraintes budgétaires. Les élus du Grand Besançon, s'inscrivent dans une approche globale des politiques publiques. Par conséquent, ils souhaitent renforcer la cohérence des conditions d'éligibilité avec les politiques communautaires portant notamment sur la qualité résidentielle et le soutien aux politiques d'insertion des publics éloignés de l'emploi.

Enfin, les élus du Grand Besançon souhaitent disposer d'une meilleure visibilité sur l'avancement opérationnel des programmes financés. A ce titre, les bailleurs devront informer, le plus en amont possible, les services du Grand Besançon des mises en service des opérations.

## **II. Intervention du Grand Besançon en soutien aux opérations de construction de logements locatifs publics**

Les subventions sur fonds propres du Grand Besançon se moduleront donc de la manière suivante :

- 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. La subvention d'équilibre pour les logements PLAI de grandes typologies (Type V et plus) est déplafonnée à hauteur de 10 000 € par logement. Afin de favoriser le rééquilibrage de l'offre à l'échelle intercommunale, ces subventions d'équilibre sont bonifiées à hauteur de 1 000 € par logement localisé en dehors de Besançon,
- prise en charge des frais de certification à hauteur de 50 % "Qualitel" et "Habitat et Environnement " délégués par Cerqual,
- subventions pour la création d'Habitat spécifique : bonification de la subvention d'équilibre à hauteur de 10 000 € par logement, quelle que soit la localisation des opérations.

**A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur les conditions de financement du Grand Besançon en soutien à la construction de logements locatifs publics pour la période 2016-2020.**

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 103  
Contre : 0  
Abstention : 0

Préfecture de la Région Franche-Comté  
Préfecture du Doubs  
Contrôle de légalité DRCT  
Reçu le 22 DEC. 2015

Pour extrait conforme,  
Le Vice-Président suppléant  
Gabriel BAULIEU  
1<sup>er</sup> Vice-Président

<b>Aides financières du Grand Besançon en soutien à la production neuve de logements locatifs publics Programme Local de l'Habitat 2013-2019</b>				
	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLAI Type V et +</b>	<b>Bonification Habitat spécifique</b>
<b>Subvention d'équilibre</b> opération localisée à Besançon	6 000 €/logt	8 000 €/logt	10 000 €/logt	10 000 €/logt
<b>Subvention d'équilibre</b> opération localisée sur communes périphériques	7 000 €/logt	9 000 €/logt	11 000 €/logt	10 000 €/logt
<b>Participation aux frais de certification</b>	50% des frais engagés par opération			



**DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE  
AIDES SUR FONDS PROPRES DU GRAND BESANCON  
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2013-2019**

**Pièces constitutives des dossiers de demandes d'agrément(s) et de financement(s)  
concernant les opérations PLUS, PLAI et PLS**

**Dans le cas d'une décision par opération :**

- le plan de financement prévisionnel de l'opération ;
- l'équilibre financier prévisionnel de l'opération.

**Dans le cas d'une décision unique pour un ensemble d'opérations :**

- la liste et la localisation des opérations devant faire l'objet du programme, en distinguant les catégories de financement (PLUS, PLA-I ou PLS) ;
- le plan de financement prévisionnel global du programme ;
- l'équilibre financier prévisionnel global du programme.

**Pièces à fournir quelles que soient les modalités de décision :**

- le courrier formalisé de demande de financement(s) et d'agrément(s) adressé au Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon ;
- la décision formelle des instances décisionnelles du porteur de projet autorisant l'opération ;
- le plan de situation de l'opération ;
- la fiche descriptive de l'opération mentionnant :
  - l'identification de l'opération et son adresse connue
  - ses caractéristiques techniques (notamment performance énergétique envisagée)
  - le nombre et les typologies de logements par type de financement
  - un état des surfaces permettant de déterminer la surface utile de l'opération
  - le coût prévisionnel hors taxes, décomposé en charge foncière totale pour les opérations de construction neuve ou en charge immobilière totale pour les opérations d'acquisition-amélioration, en coût des travaux hors Voirie et Réseaux Divers (VRD) et en montant des prestations intellectuelles et frais divers.
- l'échéancier prévisionnel de l'opération ;
- la justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par : une promesse ou un acte de vente, un bail ou une promesse de bail emphytéotique ou à construction, un courrier des domaines en cas de cession de terrain par l'Etat, la promesse de vente ou le contrat de réservation signé pour les Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), la délibération de cession du bien par la collectivité ou a minima courrier d'engagement de cession de la collectivité ;
- les pièces complémentaires permettant de justifier les éventuelles demandes de majoration intervenant dans le calcul des subventions et des loyers ;
- la fiche de calcul du ou des loyers maximum de convention(s) ainsi que le détail de la surface des annexes donnant lieu à perception de loyers accessoires ;
- l'attestation du maître d'ouvrage que les travaux ne sont pas commencés et que le projet est conforme à la réglementation personnes à mobilité réduite ;
- les plans lisibles de l'opération, il s'agira des plans extraits du dossier de permis de construire ou à défaut de l'esquisse préalable à son dépôt permettant de vérifier les typologies ainsi que les surfaces et annexes liées à chaque logement : plan masse, plans des différents niveaux, et plan des façades ;

- l'accord de principe de financement issu d'une Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) fourni par un Comité Interprofessionnel du Logement (CIL) ;
- en cas de VEFA, le nombre total de logements de l'opération du promoteur permettant d'estimer la part de logements publics ;
- en cas d'acquisition-amélioration en logement occupé, l'accord du locataire pour effectuer les travaux et une perspective de quittancement après travaux.

**Pour les résidences sociales, pièces complémentaires :**

- le bilan d'investissement du Maître d'Ouvrage et bilan de fonctionnement de l'organisme gestionnaire sur la durée du prêt faisant apparaître le loyer immobilier ;
- la projection du projet social qui sera annexé à la convention APL ;
- l'agrément au titre du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

Pour l'ensemble des opérations, en cas de besoin, une Autorisation de Commencer les Travaux pourra être accordée avant l'attribution des subventions sur crédits délégués de l'Etat et sur crédits CAGB pour les opérations de construction en maîtrise d'ouvrage directe, en VEFA ou en acquisition amélioration.

**Rappels délais de validité de subvention :**

Les délais de validité des subventions attribuées sur fonds propres du Grand Besançon seront calés sur ceux des financements accordés sur crédits délégués de l'Etat. Conformément à l'article R331-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, ils s'établissent ainsi :

- le versement d'un 1<sup>er</sup> acompte de 30 % dans un délai de 18 mois à compter de la date de la décision d'attribution de la subvention,
- le versement du solde après réception des travaux dans un délai de 4 ans à compter de la date de la décision d'attribution de la subvention.

En cas de besoin, une prorogation de 2 ans maximum pourra être accordée sur la base d'une sollicitation officielle et argumentée.

Si l'opération n'a pu être commencée et passé ce délai de 2 ans, le dossier sera de nouveau présenté en Conseil de Communauté, pour les subventions du Grand Besançon. Pour les subventions Etat, le montant octroyé initialement est reversé à l'Etat (au niveau national). Dès lors une nouvelle demande de subvention devra être déposée auprès du délégataire selon les nouvelles règles de financement en vigueur.



**DELEGATION DES AIDES A LA PIERRE  
AIDES SUR FONDS PROPRES DU GRAND BESANCON  
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2013-2019**

**Modalités de versement des subventions PLUS et PLAI**

Les subventions PLUS et PLAI accordées dans le cadre de l'exercice de la **délégation des aides à la pierre de l'Etat** ainsi que dans le cadre des **actions du Programme Local de l'Habitat** sont versées dans les conditions définies ci-après :

1) Un premier acompte peut être versé **dans la limite de 30 % du montant de la subvention**, après passation des marchés et sur constatation du commencement de l'exécution de l'opération et production de la convention ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Le montant de ce premier acompte sera calculé proportionnellement au montant des dépenses justifiées. La liste des pièces à fournir pour le versement de ce premier acompte est la suivante :

- le numéro de l'autorisation d'urbanisme ;
- ordre(s) de service attestant du démarrage des travaux ;
- à défaut de signature, la transmission de la convention APL aux services instructeurs ;
- le récapitulatif des dépenses engagées certifié par l'organisme ;
- le plan de financement actualisé.

Pour les VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) :

- l'acte notarié de vente signé reprenant le phasage des versements. La présentation de ce phasage pourra se substituer à la présentation des ordre(s) de service pour l'ensemble des acomptes sollicités.

Pour les opérations d'Acquisition-Amélioration :

- l'acte notarié de vente signé.

2) Des acomptes peuvent être versés au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures, sur justification du règlement des dépenses. Le montant de ces acomptes sera calculé proportionnellement au montant des dépenses justifiées. Concernant le versement des subventions attribuées sur fonds propres du Grand Besançon, le montant du premier acompte pourra être supérieur à 30% en fonction de l'avancement de l'opération et sur présentation des justificatifs demandés ci-après. Lors de la demande de versement des acomptes complémentaires, les pièces justificatives suivantes sont à joindre :

- la convention APL signée
- les ordre(s) de service attestant du démarrage des travaux concernés ;
- le récapitulatif des dépenses engagées certifié par l'organisme ;
- le plan de financement actualisé.

3) Le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 % de la subvention totale.

4) Le règlement pour solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux. Il est versé dans la limite du montant de la subvention recalculée conformément à l'article R.331-15 du Code de la Construction et de l'Habitation. Pour cela, à votre demande de versement du solde, devront être jointes les pièces suivantes :

- l'attestation d'achèvement et de conformité des travaux,
- le détail du prix de revient et le plan de financement définitifs HT et TTC,
- le bilan d'exploitation définitif,
- en cas de besoin, les procès-verbaux de réception,
- le récapitulatif des dépenses engagées certifié par l'organisme,
- le détail des surfaces, des typologies et des loyers définitifs par type de financement et par logement (permettant l'instruction de la décision de clôture),
- en cas de besoin, l'actualisation de la convention APL,
- les certificats nécessaires en cas de label, notamment ceux ouvrant la possibilité de majorer le loyer,
- l'attestation de conformité délivrée par la Direction de la Gestion des Déchets du Grand Besançon pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe.

Le Grand Besançon se réserve la possibilité de demander, dans les années suivant la livraison des opérations, la transmission du suivi annuel des loyers et charges (collectives et provisions sur charge) par type de financement et par logement, ainsi que des éléments portant sur l'occupation des opérations agréées et financées.

5) En cas de non réalisation, de réalisation partielle de l'opération ou de réalisation non conforme à l'objet de l'opération, la décision d'agrément et de financement sera annulée et le montant des acomptes sera reversé par le bénéficiaire de la subvention.

**Les demandes de paiement d'acompte ou de solde concernant les subventions attribuées sur crédits délégués de l'ETAT sont à adresser en deux exemplaires originaux (accompagnés des pièces justificatives mentionnées dans la décision de subvention jointe à la notification) en vue de leur instruction par les services de la DDT.**