



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du jeudi 18 février 2016

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. Jean-Louis FOUSSERET

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 0.3, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 7.1, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 8.1, 8.2.

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 21h05.

Étaient présents : **Amagney :** M. Thomas JAVAUX **Arguel :** M. Claude GRESSET-BOURGEOIS (suppléant de M. André AVIS) **Audeux :** Mme Françoise GALLIOU **Avanne-Aveney :** M. Alain PARIS **Besançon :** M. Julien ACARD, M. Eric ALAUZET (à partir du 0.3), M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Emile BRIOT (jusqu'au 1.1.1), Mme Claudine CAULET, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Danielle DARD, M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET, Mme Fanny GERDIL-DJAOUAT (à partir du 1.1.1), M. Abdel GHEZALI, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSERRIN, Mme Pauline JEANNIN, M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'au 0.3), M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Philippe MOUGIN, M. Michel OMOURI (jusqu'au 0.3), Mme Sophie PESEUX, Mme Danielle POISSENOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, M. Dominique SCHAUSS, Mme Ilva SUGNY (jusqu'au 3.4), Mme Catherine THIEBAUT, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF **Braillans :** M. Alain BLESSEMILLE **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Chalèze :** M. Gilbert PACAUD **Champagney :** M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins :** M. Florent BAILLY **Chaucenne :** M. Bernard VOUGNON **Chaufontaine :** M. Jacky LOUISON **Chemaudin :** M. Gilbert GAVIGNET **Châtillon-le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON (à partir du 1.1.1) **Dannemarie-sur-Crête :** M. Gérard GALLIOT **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN (à partir du 1.1.1) **Fontain :** Mme Martine DONEY **Gennes :** Mme Thérèse ROBERT **Grandfontaine :** M. François LOPEZ **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK **Larnod :** M. Sébastien CUNET (suppléant de M. Hugues TRUDET) **Les Auxons :** M. Serge RUTKOWSKI (à partir du 1.1.1) **Mamirolle :** M. Daniel HUOT **Marchaux :** M. Patrick CORNE **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT (à partir du 1.1.1) **Montfaucon :** Mme Corinne PETER (suppléante de M. Pierre CONTOZ) **Montferrand-le-Château :** M. Pascal DUCHEZEAU **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA (à partir du 0.3) **Nancray :** M. Vincent FIETIER **Novillars :** M. Philippe BELUCHE (jusqu'au 4.2) **Osselle :** Mme Sylvie THIVET, M. Daniel CUCHE **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET (à partir du 0.3) **Pirey :** M. Robert STEPOURJINE **Pouilley-les-Vignes :** M. Jean-Marc BOUSSET **Rancenay :** M. Michel LETHIER **Roche-lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER **Saône :** M. Yoran DELARUE **Serre-les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU **Tallenay :** M. Jean-Yves PRALON **Thise :** M. Alain LORIGUET **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD **Torpes :** M. Denis JACQUIN **Vaire-le-Petit :** M. Jean-Noël BESANCON **Vaux-les-Prés :** M. Bernard GAVIGNET (à partir du 1.1.1) **Vorges-les-Pins :** Mme Julie BAVEREL

Étaient absents : M. Pascal BONNET, M. Patrick BONTEMPS, M. Gueric CHALNOT, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOU, M. Cyril DEVESA, Mme Myriam EL YASSA, Mme Solange JOLY, Mme Myriam LEMERCIER, M. Thierry MORTON, M. Yannick POUJET, Mme Karima ROCHDI, Mme Mina SEBBAH, M. Rémi STAHL **Beure :** M. Philippe CHANEY **Boussières :** M. Bertrand ASTRIC **Busy :** M. Alain FELICE **Champoux :** M. Philippe COURTOT **François :** M. Claude PREIONI **La Vèze :** Mme Catherine CUNET **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER **Mazerolles-le-Salin :** M. Daniel PARIS **Noironte :** M. Bernard MADOUX **Pugy :** M. Frank LAIDIE **Vaire-Arcier :** M. Charles PERROT

Secrétaire de séance : M. Daniel HUOT

Procurations de vote :

Mandants : P. BONNET, P. BONTEMPS, C. COMTE-DELEUZE, P. CURIE, Y. DAHOU, C. DEVESA, M. EL YASSA, M. LEMERCIER, J. LEUBA (à partir du 1.1.1), S. JOLY, T. MORTON, M. OMOURI (à partir du 1.1.1), Y. POUJET, K. ROCHDI, B. ASTRIC, C. PREIONI (à partir du 1.1.1), C. PERROT.

Mandataires : J. GROSERRIN, S. WANLIN, P. GONON, D. SCHAUSS, D. DARD, A. POULIN, B. FALCINELLA, A. ANDRIANTAVY, A. GHEZALI (à partir du 1.1.1), E. MAILLOT, M. LOYAT, L. FAGAUT (à partir du 1.1.1), M. ZEHAF, N. BODIN, D. JACQUIN, B. GAVIGNET (à partir du 1.1.1), J.N. BESANCON.

Délibération n°2016/003115

Rapport n°5.3 - Bilan de la programmation 2015 en matière de production de logements locatifs publics

Bilan de la programmation 2015 en matière de production de logements locatifs publics

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

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

Inscription budgétaire
Sans incidence financière sur 2016

Résumé :

Ce rapport d'information présente un bilan de la programmation de Droit Commun 2015 en termes de production de logements locatifs publics.

Conformément à la délégation de compétence des aides à la pierre signée le 21 septembre 2010 pour une durée de 6 ans, l'État délègue au Grand Besançon le pouvoir de décision en matière d'attribution des aides à la pierre dans le cadre du droit commun, en faveur notamment de la production de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, conformément au volet essentiel du Programme Local de l'Habitat 2013-2019, décliné à travers la fiche action n°2.1 « Produire une offre de logements locatifs publics (PLAI, PLUS, PLS et communal) », le Grand Besançon intervient financièrement auprès des bailleurs publics afin d'aider à la production de logements locatifs publics sur son territoire.

I. Programmation 2015

A/ Dotation 2015

Pour rappel, la dotation initiale en termes d'autorisations d'agrément, notifiée suite au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRRH) de février 2015, se répartissait de la manière suivante : **118 PLUS, 39 PLAI en tranche ferme et 21 PLAI réserve LOLF** (Loi Organique relative aux Lois de Finances qui prévoyait notamment que cette réserve était conditionnée à la consommation régionale de 60 % des agréments pour être ouverte), **soit un total de 198 logements locatifs publics, dont 20 % de PLAI.**

Cette enveloppe soulevait de fortes difficultés concernant le nombre d'autorisations d'agrément pour les logements locatifs très sociaux, les PLAI. Premièrement, elle était inférieure de 30 % par rapport à la programmation prévisionnelle de 60 PLAI annoncée par les bailleurs. Ensuite, cette dotation annuelle, en limitant à 20 % la part d'agrément PLAI, n'était pas conforme aux objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et du Schéma de Cohérence Territoriale qui visent la production d'au moins 30 % de PLAI par opération. Par conséquent, les élus et services du Grand Besançon se sont mobilisés afin d'obtenir une répartition de cette dotation conforme aux besoins locaux.

Ainsi, cette dotation a été revalorisée lors du CRRH du 8 octobre 2015 : **120 PLUS, 43 PLAI en tranche ferme financée sur crédits délégués par une subvention forfaitaire de 3 975 € par logement (pour un total de 170 925 €) et 26 PLAI complémentaires agréés mais non financés par l'Etat.**

Enfin, la dotation définitive a été fixée par l'avenant de fin de gestion de décembre 2015 qui a dégagé une enveloppe complémentaire pour le financement des PLAI : **120 PLUS, 43 PLAI en tranche ferme et 26 en tranche conditionnelle dont 16 financés par l'Etat par une enveloppe complémentaire d'un montant de 49 518 €.**

Ces crédits délégués dédiés à la tranche complémentaire permettent de financer 15 logements de type PLAI par un forfait de 3 100 € par logement et un logement de type PLAI par un forfait de 3 018 €.

A titre exceptionnel et afin de permettre la faisabilité des opérations inscrites en programmation 2015, le Grand Besançon a abondé les subventions d'équilibre en soutien aux logements de type PLAI pour ces 16 logements de la tranche complémentaire afin d'atteindre le montant de l'enveloppe forfaitaire sur crédits délégués de l'Etat accordée pour chaque logement de type PLAI de la tranche ferme, soit 3 975 € par logement. Par conséquent, les 15 logements de type PLAI bénéficiant d'un forfait de 3 100 € sur crédits délégués se voient attribuer une subvention exceptionnelle de 875 € sur fonds propres du Grand Besançon. Enfin, le seizième logement de type PLAI de la tranche complémentaire, bénéficiant d'un forfait sur crédits délégués réduit (3 018 €) bénéficiera d'une subvention exceptionnelle de 957 € sur fonds propres du Grand Besançon.

B/ Programmation définitive de production de logements locatifs publics pour l'année 2015

Suite au dépôt des demandes de financement par les opérateurs du Grand Besançon et au retour d'instruction des services de l'Etat, la programmation de Droit Commun 2015 s'établit ainsi : **112 PLUS et 59 PLAI, soit un total de 171 logements locatifs publics, dont 34,5 % de PLAI, auxquels s'ajoutent 4 logements communaux (1 à Roche-lez-Beaupré, 2 à Vaire-Arcier et 1 à Montfaucon).**

II. Montant des subventions accordées en soutien à la programmation 2015

A/ Crédits délégués de l'État

En 2015, le montant total des subventions de l'État sollicitées s'élève à 220 443 €, soit 1 289 € par logement locatif public.

La dotation définitive enregistre une augmentation de 65 418 € par rapport à la dotation initiale de 155 025 €.

B/ Fonds propres du Grand Besançon

En 2015, le Grand Besançon intervient en soutien aux opérations de construction neuve pour un montant total de 1 214 321 €, soit 7 101 € par logement locatif public.

Ce montant total représente 1 177 000 € en termes de subventions d'équilibre, accompagnées de 13 240 € de participation aux frais de certification ainsi que 10 000 € de bonification pour la création d'un habitat spécifique et 14 082 € de subventions exceptionnelles permettant d'atteindre le montant du forfait PLAI sur crédits délégués.

III. Caractéristiques de la programmation 2015

A/ Répartition géographique

À l'image des années précédentes, la production de logements se concentre sur la Ville de Besançon, avec 146 logements produits sur la ville centre, soit 85 % de la programmation 2015.

4 opérations sur les 17 se situent sur les communes périphériques (1 opération de 8 logements à Grandfontaine, 1 opération de 9 logements à Montferrand Le Château, 1 opération de 3 logements à Roche Lez Beaupré et 1 opération de 5 logements à Dannemarie sur Crête) pour un total de 25 logements.

B/ Caractéristiques techniques

La quasi-totalité des logements (92 %) bénéficieront d'une performance énergétique supérieure à la Réglementation Thermique (RT) 2012. Ainsi, 146 logements auront une consommation théorique de 54 kWh/m²/an en atteignant le niveau « Haute Performance Énergétique » (HPE), 12 logements atteindront le niveau « Très Haute Performance Énergétique » (THPE) avec une consommation théorique de 48 kWh/m²/an.

C/ Montages opérationnels et prix de revient moyens

Prix de revient moyen : 1 924 € TTC/m² Surface Utile (SU), soit 141 346 € par logement

Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) (achats par des bailleurs auprès de promoteurs) :

- 11 opérations en VEFA pour 109 logements dont 7 à Besançon ;
- prix de revient moyen : 1 944 €.TTC / m² SU ;
- prix d'achat moyen : 1 872 € HT /m² SH (de 1 650 à 2 000 €).

Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) (opérations portées par les bailleurs) :

- 2 opérations à Besançon,
- prix de revient moyen : 2179 € TTC / m² SU.

Acquisition Amélioration (AA) :

- 3 opérations à Besançon et 1 à Dannemarie-sur-Crète,
- prix de revient moyen : 1742 € TTC / m² SU.

La forte représentation des opérations réalisées via une procédure de VEFA confirme la poursuite du partenariat engagé entre les promoteurs privés et les organismes HLM sur l'agglomération bisontine.

Le Conseil de Communauté prend connaissance du bilan de la programmation de Droit Commun 2015 en termes de production de logements locatifs publics.

Pour extrait conforme,

Le Président



Reçu le 26 FEV. 2016

Bilan de la programmation 2015 en matière de production de logements locatifs publics

Opérations	Communes	Adresses	Partage opérationnel Logement(s)	PLUS PLM	Crédits Etat			Crédits CACB			Performance envisagée
					Subvention d'équipement	Subvention d'équilibre	Subvention exceptionnelle et forfaitaire	Intégration aux fonds de coopération	Intégration TTC		
G1H	Beaucouze	3 Rue Saint Basile / 14 Rue Pierre Verrier	VIIA	12	19075 €	100000 €	0 €	0 €	9303 079 €	10% E.I 2012	
G1H	Beaucouze	100 rue des Cras	AA	1	3 975 €	10 000 €	10 000 €	0 €	246 002 €	55 CR E.I 2005	
G1H	Beaucouze	3, rue de la Courbe	VIIA	2	3 975 €	23 000 €	0 €	0 €	407 236 €	100% E.I 2012	
G1H	Beaucouze	1 rue de la Courbe	VIIA	1	3 975 €	11 000 €	0 €	0 €	128 300 €	100% E.I 2012	
G1H	Beaucouze	1 rue de la Courbe	VIIA	0	11 975 €	60 000 €	0 €	0 €	992 000 €	100% E.I 2012	
G1H	Beaucouze	4, place de France	AA	5	7 975 €	39 000 €	0 €	0 €	719 904 €	100% E.I 2012	
G1H	Beaucouze	2, 3, 10, rue de la Courbe	VIIA	4	3 975 €	26 000 €	0 €	0 €	608 006 €	55 CR E.I 2005	
G1H	Beaucouze	11, rue de la Courbe	VIIA	2	3 100 €	14 000 €	195 €	0 €	398 607 €	100% E.I 2012	
G1H	Beaucouze	Quartier des Tibouroux	VIIA	11	12 000 €	24 000 €	4300 €	0 €	1364 300 €	100% E.I 2012	
G1H	Beaucouze	30, rue de la Courbe	VIIA	5	6 200 €	34 000 €	1730 €	0 €	627 014 €	100% E.I 2012	
		Soins Total Grand Besançon Habitat		55	77 235 €	363 000 €	16 135 €	0 €	7 482 371 €		
P1a B2	Beaucouze	Rue Chanu	MOU	2	7 975 €	10 000 €	0 €	0 €	189 307 €	NR	
P1a B2	Beaucouze	Rue Vieux	MOU	26	43 775 €	232 000 €	0 €	6349 €	4 300 310 €	100% E.I 2012	
		Soins Total Néolia		27	51 750 €	243 000 €	0 €	6 349 €	4 488 681 €		
Habitat 25	Beaucouze	35 boulevard Diderot	AA	1	0 €	6 000 €	0 €	0 €	121 000 €	Dix Classe D	
Habitat 25	Beaucouze	Rue de la Courbe	VIIA	0	11 975 €	152 000 €	0 €	0 €	1204 927 €	100% E.I 2012	
Habitat 25	Beaucouze	"Les Carreaux de la Courbe"	VIIA	23	37 005 €	152 000 €	0 €	0 €	2 625 004 €	100% E.I 2012	
Habitat 25	Beaucouze	30, avenue de France	MOU	18	23 000 €	121 000 €	0 €	6601 €	3 226 524 €	100% E.I 2012	
Habitat 25	Beaucouze	30, avenue de France	VIIA	29	37 000 €	196 000 €	2357 €	0 €	3 085 079 €	100% E.I 2012	
		Soins Total Habitat 25		79	91 413 €	536 000 €	2 357 €	6 631 €	10 853 552 €		
		Soins total pour les subventions CACB			1 177 900 €	34 000 €	13 240 €	0 €	TOTAL INDEMNITE TTC		
		Total LOGEMENTS Programmation de Droit commun 2015 - OC 1/007/2015		171	112	59	0	0	328 443 €		
									1 214 332 €		
									1 289 €		
									7 101 €		
									TOTAL FINANCEMENTS		
									1 484 765 €		