



## Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

### Séance du jeudi 30 juin 2016

Conseillers communautaires en exercice : | | |

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des conférences de la CCIT du Doubs à 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, 0.2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, 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, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 8.1, 8.2.

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 22h00.

**Étaient présents :** **Avanne-Aveney :** M. Alain PARIS **Besançon :** M. Julien ACARD, M. Eric ALAUZET (à partir du 1.1.5), M. Frédéric ALLEMANN (à partir du 1.1.5), Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, Mme Claudine CAULET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA (à partir du 1.1.2), M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT (à partir du 1.1.2), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET (à partir du 0.2), M. Abdel GHEZALI (jusqu'au 4.3), Mme Pauline JEANNIN, Mme Solange JOLY, Mme Myriam LEMERCIER (à partir 1.2.4), M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'au 1.1.5), M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, M. Philippe MOUGIN, Mme Sophie PESEUX, Mme Danielle POISSENOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS (à partir du 1.1.2), M. Rémi STAHL (à partir du 1.1.1), Mme Catherine THIEBAUT, Mme Anne VIGNOT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF (jusqu'au 7.4) **Beure :** M. Philippe CHANEY (jusqu'au 1.2.3) **Brillans :** M. Alain BLESSEMAILLE **Busy :** M. Alain FELICE **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Chalèze :** M. Gilbert PACAUD **Champagny :** M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins :** M. Florent BAILLY **Chaucenne :** M. Bernard VOUGNON **Chaudefontaine :** M. Jacky LOUISSON **Châtillon-le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON **Dannemarie-sur-Crête :** M. Gérard GALLIOT (jusqu'au 7.2) **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN **Fontain :** Mme Martine DONEY **François :** Mme Françoise GILLET (suppléant de M. Claude PREIONI) **Gennes :** M. Alain CUENOT (suppléant de Mme Thérèse ROBERT) **Grandfontaine :** M. François LOPEZ **La Vèze :** Mme Catherine CUINET (jusqu'au 5.5) **Larnod :** M. Hugues TRUDET (jusqu'à 1.2.3) **Les Auxons :** M. Jacques CANAL (suppléant de M. Serge RUTKOWSKI) **Mamirolle :** M. Daniel HUOT **Marchaux :** M. Patrick CORNE **Mazerolles-le-Salin :** M. Daniel PARIS (jusqu'au 7.4) **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT **Montfaucon :** M. Pierre CONTOZ **Montferrand-le-Château :** M. Pascal DUCHEZEAU **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA (à partir du 1.1.2 et jusqu'au 5.7) **Nancray :** M. Vincent FIETIER **Novillars :** M. Philippe BELUCHE (jusqu'au 1.2.5) **Osselle-Routelle :** M. Daniel CUCHE **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET **Pirey :** M. Robert STEPOURJINE **Pouilley-les-Vignes :** Mme Annie SALOMEZ (suppléante de M. Jean-Marc BOUSSET) **Rancenay :** M. Michel LETHIER **Roche-lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER **Saône :** M. Yoran DELARUE **Serre-les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU **Tallnay :** M. Jean-Yves PRALON **Thise :** M. Alain LORIGUET **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD **Torpes :** M. Denis JACQUIN **Vaire :** M. Jean-Noël BESANCON, Mme Valérie MAILLARD **Vaux-les-Prés :** M. Bernard GAVIGNET **Vorges-les-Pins :** Mme Julie BAVEREL (à partir du 1.1.2)

**Étaient absents :** **Amagney :** M. Thomas JAVAUX **Arguel :** M. André AVIS **Audeux :** Mme Françoise GALLIOU **Besançon :** M. Pascal BONNET, M. Emile BRIOT, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Myriam EL YASSA, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, M. Yannick POUJET, Mme Rosa REBRAB, Mme Mina SEBBAH, Mme Ilva SUGNY **Boussières :** M. Bertrand ASTRIC **Champoux :** M. Philippe COURTOT **Chemaudin :** M. Gilbert GAVIGNET **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER **Noironte :** M. Bernard MADOUX **Pugey :** M. Frank LAIDIE

**Secrétaire de séance :** Mme Catherine BARTHELET

#### Procurations de vote :

**Mandants :** Emile BRIOT, Pascal CURIE, Yves-Michel DAHOUI, M. DALPHIN, Cyril DEVESA (jusqu'au 1.1.1), Myriam EL YASSA, Jacques GROSPERRIN (à partir du 1.1.2), Myriam LEMERCIER (jusqu'au 1.2.3), Jean-Sébastien LEUBA (à partir du 1.1.6), Michel OMOURI, Yannick POUJET (jusqu'au 4.3), Rosa REBRAB, Rémi STAHL (jusqu'au 0.6), Marie ZEHAF (à partir du 2.1), Gilbert GAVIGNET.

**Mandataires :** Elsa MAILLOT, Nicolas BODIN, Sylvie WANLIN, C. WERTHE, Anne VIGNOT (jusqu'au 1.1.1), Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Ludovic FAGAUT (à partir du 1.1.2), Danielle DARD (jusqu'au 1.2.3), Béatrice FALCINELLA (à partir du 1.1.6), Sophie PESEUX, Abdel GHEZALI (jusqu'au 4.3), Patrick BONTEMPS, Claudine CAULET (jusqu'au 0.6), Michel LOYAT (à partir du 2.1), Bernard GAVIGNET.

Délibération n°2016/003276

Rapport n°5.1 - 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 : Fabrice TAILLARD, Conseiller communautaire délégué**  
**Commission : Habitat, politique de la ville et gens du voyage**

Inscription budgétaire	
BP 2016 et PPIF 2016-2020 AP/CP « Subventions construction logements locatifs PLH 2013-2019 »	Montant AP : 5 125 242 € Montant CP 2016 : 1 500 000 € Montant de l'opération : à préciser au moment de l'octroi des subventions

### Résumé :

Conformément aux objectifs et orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2013-2019, la CAGB intervient financièrement en faveur des opérations de construction de logements locatifs publics. Le 17 décembre 2015, le Conseil communautaire a validé les conditions de financement du Grand Besançon en soutien à la construction de logements locatifs publics pour la période 2016-2019.

Le présent rapport propose d'actualiser ce cadre d'intervention suite au renouvellement de la convention de partenariat avec l'organisme certificateur ainsi que d'actualiser les justificatifs demandés pour le versement des subventions.

### 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). Conformément aux orientations de son Programme Local de l'Habitat, la collectivité apporte son soutien financier à la production de logements publics sur son budget propre.

Dans une perspective de maintien de cette politique volontariste de soutien à la production neuve de logements locatifs publics, le Grand Besançon a confirmé 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, à travers la délibération du 17 décembre 2015.

Parmi ces subventions, figure une participation du Grand Besançon aux frais de certification. Cette aide est accordée au titre de la convention de partenariat établi entre le Grand Besançon et l'organisme certificateur Cerqual. Le renouvellement de cette convention de partenariat sur la base des nouvelles normes « NF Habitat » et « NF Habitat HQE » nécessite d'actualiser le cadre de financement proposé sur les fonds propres de la collectivité au titre de la participation aux frais de certification.

## 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 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 dé plafonnée 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. Par ailleurs, concernant les opérations d'acquisition amélioration, l'atteinte du niveau « BBC Effinergie », avec un objectif de consommation maximale en énergie primaire inférieure à 60 kWhep/m<sup>2</sup>/an sera activement recherchée par les porteurs de projet. Les réalisations techniques trop complexes pour atteindre ce niveau compromettant la faisabilité des projets devront être démontrées au service instructeur. En tout état de cause, les subventions d'équilibre concernant les opérations d'acquisition amélioration seront conditionnées à l'atteinte minimale du niveau « HPE Rénovation », soit une consommation en énergie primaire inférieure à 150 kWhep/m<sup>2</sup>/an,
- prise en charge des frais de certification délivrée par Cerqual à hauteur de 50 % concernant le niveau « NF Habitat » et à hauteur de 100 % concernant le niveau « NF Habitat HQE»,
- 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.

La liste des pièces exigées pour l'instruction des demandes d'aides sur crédits délégués de l'Etat et sur fonds propres du Grand Besançon en faveur des opérations de construction neuve et lors des demandes de versement figure dans sa version complète en annexe de ce rapport. Sur ce point, le présent rapport annule et remplace celui du 17 décembre 2015.

**M. R. STEPOURJINE, conseiller intéressé, ne participe pas aux débats et ne prend pas part au vote.**

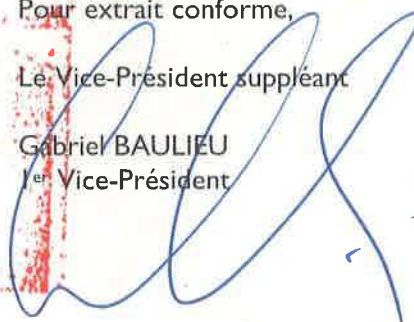

**A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur l'actualisation des conditions de financement du Grand Besançon en soutien à la construction de logements locatifs publics pour la période 2016-2019.**

Préfecture du Doubs

Reçu le - 7 JUL. 2016

Contrôle de légalité

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



Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 91

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 1

**Aides financières du Grand Besançon  
en soutien à la production neuve de logements locatifs publics**

	<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 % à 100 % des frais engagés par opération			



**Pièces à fournir en vue de l'obtention d'une demande de financement concernant les opérations PLUS, PLAI et PLS**

**DEPOT DE DOSSIER EN DOUBLE EXEMPLAIRE**

**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,
- en cas de besoin, 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,
- en dehors des opérations réalisées en VEFA, une attestation du maître d'ouvrage que les travaux ne sont pas commencés,
- en dehors des opérations réalisées en VEFA, l'autorisation de démarrer les travaux lorsque ceux-ci sont intervenus avant la demande de financement,
- 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,
- 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 une perspective du quittancement après travaux pour les locataires et la performance énergétique estimée après travaux,
- les factures ou devis pour la demande de subvention au titre de la participation aux frais de certification.

**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 1er acompte de 30 % au cours des 18 mois depuis la date de décision de la subvention,
- le versement du solde après réception des travaux dans les 4 ans suivant la date de décision 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.

### 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 conditionné par la justification d'engagement d'au moins 30% du prix de revient prévisionnel de l'opération. La liste des pièces à fournir pour le versement de ce premier acompte est la suivante :

- en cas de besoin, 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 DDT,
- le récapitulatif des dépenses engagées certifié par l'organisme,
- le plan de financement actualisé,
- en cas de besoin, l'actualisation de la date prévisionnelle de livraison.

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

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

Pour les opérations d'Acquisition-Amélioration, document complémentaire :

- l'acte notarié de vente signé.

2) Suite au premier acompte, des acomptes complémentaires 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. Lors de la demande de versement des acomptes complémentaires, les pièces justificatives suivantes sont à joindre :

- la convention APL signée,
- 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'Habitat. Pour cela, à la demande de versement du solde, devront être jointes les pièces suivantes :

- une déclaration d'achèvement de travaux,
- une attestation du maître d'ouvrage de conformité ou de non-conformité par rapport au dossier initial. En cas de non-conformité les modifications par rapport au dossier initial doivent être précisées,
- 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 des travaux,
- le récapitulatif des dépenses engagées certifié par l'organisme,

- le détail de l'ensemble des surfaces, des typologies et des loyers définitifs (y compris loyers accessoires) 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,
- la date stabilisée de livraison.

La participation aux frais de certification sera versée sur présentation des factures.

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 charges) 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 présente décision 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.**