REÇU EN PREFECTURE
Le 18 avril 2025
VIA DOTELEC TÉLÉTRANSMISSION
025-242500361-20250410-D2025000961I0-DE

Grand Besançon Métropole

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU DOUBS

Conseil de Communauté

Publié le : 18/04/2025

Séance du jeudi 10 avril 2025

Membres du Conseil Communautaire en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, convoqué le 4 avril 2025, s'est réuni Salle des conférences de la CCIT du Doubs 46 avenue Villarceau à Besançon, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43

La séance est ouverte à 18h04 et levée à 23h20

Etaient présents : **Audeux :** Mme Agnès BOURGEOIS, **Avanne-Aveney :** Mme Marie-Jeanne BERNABEU, **Besançon :** Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n°5), Mme Anne BENEDETTO (à compter de la question n°14), M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO (à compter de la question n°5), Mme Claudine CAULET (jusqu'à la question n°19 incluse), Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n°5), M. Laurent CROIZIER, M. Benoit CYPRIANI (à compter de la question n°5), Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, M. Damien HUGUET (jusqu'à la question n°13 incluse), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, Mme Laurence MULOT (à compter de la question n°5), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN (à compter de la question n°5), Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n°5), Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n°6), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n°20 incluse), Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF, **Bonnay :** M. Gilles ORY, **Boussières :** Mme Florence NUNINGER-PARIZOT (suppléante), **Busy :** M. Philippe SIMONIN, **Byans-Sur-Doubs :** M. Didier PAINEAU (à compter de la question n°5), **Chaleze :** M. René BLAISON, **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT, **Champagney :** M. Olivier LEGAIN, **Champvans-Les-Moulins :** M. Florent BAILLY, **Châtillon-Le-Duc :** M. Martial DEVAUX, **Chaucenne :** M. Alain ROSET, **Chemaudin et Vaux :** M. Gilbert GAVIGNET, **Chevroz :** M. Franck BERNARD, **Cussey-Sur-L'Ognon :** Jean-François MENESTRIER (à compter de la question n°5), **Dannemarie-Sur-Crête :** Mme Martine LEOTARD, **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD, **Devecey :** M. Gérard MONNIEN, **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN, **Fontain :** M. Claude GRESSET-BOURGEOIS, **Franois :** M. Emile BOURGEOIS, **Geneuille :** M. Patrick OUDOT, **Gennes :** M. Jean SIMONDON, **Grandfontaine :** M. Henri BERMOND, **La Vèze :** M. Jean-Pierre JANNIN, **Larnod :** M. Hugues TRUDET (à compter de la question n° 5 et jusqu'à la question n°20/proposition 1 incluse), **Les Auxons :** M. Anthony NAPPEZ, **Mamirolle :** M. Daniel HUOT (à compter de la question n°5), **Marchaux-Chaudefontaine :** M. Patrick CORNE, **Mazerolles-Le-Salin :** M. Daniel PARIS, **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT (à compter de la question n°5), **Montfaucon :** M. Pierre CONTOZ, **Montferrand-Le-Château :** Mme Lucie BERNARD (à compter de la question n°5), **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA (à compter de la question n°5), **Noironte :** M. Philippe GUILLAUME, **Novillars :** M. Lionel PHILIPPE, **Palise :** M. Daniel GAUTHEROT (à compter de la question n°5), **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET, **Pirey :** M. Patrick AYACHE, **Pouilley-Français :** M. Yves MAURICE, **Pouilley-Les-Vignes :** M. Jean-Marc BOUSSET, **Pugey :** M. Frank LAIDIE, **Roche-Lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER, **Saint-Vit :** Mme Anne BIHR, **Saint-Vit :** M. Pascal ROUTHIER, **Serre-Les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU, **Tallenay :** M. Ludovic BARBAROSSA, **Thise :** M. Pascal DERIOT, **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD, **Torpes :** M. Denis JACQUIN, **Velesmes-Essarts :** Mme Géraldine LAMBLA (suppléante), **Venise :** M. Jean-Claude CONTINI, **Vieilley :** M. Franck RACLOT, **Vorges-Les-Pins :** Mme Maryse VIPREY

Etaient absents : **Amagney :** M. Thomas JAVAUX, **Besançon :** M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Julie CHETTOUH, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Saïd MECHAI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Claude VARET, **Beure :** M. Philippe CHANEY, **Braillans :** M. Alain BLESSEMAILLE, **Champoux :** M. Romain VIENET, **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK, **Mamirolle :** M. Cédric LINDECKER, **Merey-Vieilley :** M. Philippe PERNOT, **Nancray :** M. Vincent FIETIER, **Osselle-Routelle :** Mme Anne OLSZAK, **Rancenay :** Mme Nadine DUSSAUCY, **Roset-Fluans :** M. Jacques ADRIANSEN, **Saône :** M. Benoît VUILLEMIN, **Vaire :** Mme Valérie MAILLARD, **Villars-Saint-Georges :** M. Damien LEGAIN

Secrétaire de séance : M. Florent BAILLY

Procurations de vote : **Amagney :** M. Thomas JAVAUX à M. Jacques KRIEGER, **Besançon :** M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°4 incluse), Mme Anne BENEDETTO à Mme Aline CHASSAGNE (jusqu'à la question n°13 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, Mme Pascale BILLEREY à M. Olivier GRIMAITRE, Mme Nathalie BOUVET à M. Laurent CROIZIER, Mme Fabienne BRAUCHLI à Mme Françoise PRESSE, Mme Claudine CAULET à Mme Marie ETEVENARD (à compter de la question n°20), Mme Julie CHETTOUH à Mme Frédérique BAEHR, M. Sébastien COUDRY à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n°4 incluse), M. Benoit CYPRIANI à Mme Anne VIGNOT (jusqu'à la question n°4 incluse), Mme Nadia GARNIER à M. François BOUSSO, Mme Sadia GHARET à M. Hasni ALEM, Mme Valérie HALLER à M. Cyril DEVESA, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, M. Damien HUGUET à M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n°14), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à M. André TERZO, Mme Carine MICHEL à M. Yannick POUJET, M. Saïd MECHAI à M. Ludovic FAGAUT, Mme Marie-Thérèse MICHEL à Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Laurence MULOT à Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n°4 incluse), M. Anthony POULIN à Mme Annaïck CHAUVET (jusqu'à la question n°4 incluse), M. Jean-Hugues ROUX à Mme Marie ZEHAF, Mme Juliette SORLIN à Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n°5 incluse), Mme Claude VARET à Mme Marie LAMBERT, Mme Sylvie WANLIN à Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n°21), **Champoux** : M. Romain VIENET à M. René BLAISON, **Mamirolle :** M. Cédric LINDECKER à M. Daniel HUOT, **Merey-Vieilley :** M. Philippe PERNOT à M. Gérard MONNIEN, **Nancray :** M. Vincent FIETIER à M. Jean SIMONDON, **Osselle-Routelle :** Mme Anne OLSZAK à Mme Maryse VIPREY, **Rancenay :** Mme Nadine DUSSAUCY à M. Henri BERMOND, **Roset-Fluans :** M. Jacques ADRIANSEN à Mme Anne BIHR, **Saône :** M. Benoît VUILLEMIN à Mme Catherine BARTHELET, **Vaire :** Mme Valérie MAILLARD à M. Fabrice TAILLARD, **Villars-Saint-Georges :** M. Damien LEGAIN à M. Yves MAURICE

17
Mise à jour du règlement des garanties d'emprunt

Rapporteur : M. Pascal ROUTHIER, Vice-Président

	Date	Avis
Commission n°3	12/03/2025	Favorable
Commission n°1	19/03/2025	Favorable
Bureau	27/03/2025	Favorable

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

Résumé :
Le rapport a pour objet la mise à jour du règlement des garanties d'emprunts du Grand Besançon qui a été ajusté pour la dernière fois le 15 décembre 2016.
Les ajustements portent sur les dispositions liées à l'habitat public et plus précisément sur les modalités liées à la réservation de logements ainsi que sur les modalités de gestion de ceux-ci.

Le 15 décembre 2016, le conseil communautaire de Grand Besançon Métropole a adopté une mise à jour du règlement des garanties d'emprunts. Celui-ci prévoit les modalités d'octroi des logements réservés, contreparties de l'apport de la garantie des emprunts.

Dans le cadre du passage à la gestion en flux des logements réservés, le conseil communautaire a autorisé la signature des conventions de réservation des logements réservés avec les bailleurs du territoire le 14 décembre 2023 conformément aux dispositions posées par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018. A cette occasion, a été votée la mise en œuvre d'une gestion intercommunale des logements réservés au sein de Grand Besançon Métropole.

Après un an de mise en œuvre de ces conventions de gestion en flux, il s'avère désormais nécessaire de revoir les modalités liées à la réservation de logements octroyés en contrepartie des garanties d'emprunts. En parallèle, des réservations supplémentaires seront octroyées en contrepartie de l'octroi de financements pour la construction neuve et la réhabilitation de logements locatifs sociaux, conformément à l'article R5441-5-4 du CCH.

Les modifications apportées au règlement des garanties d'emprunts portent sur le paragraphe « D / Modalités particulières en matière d'habitat public », et notamment sur les parties « 3. Modalités de réservation de logements » et « 4. Modalités de gestion des logements réservés ».

Ces modifications sont présentées ci-dessous.

I. Modifications des modalités de réservation des logements

- Concernant les constructions neuves

Il y a désormais des logements réservés « en stock » uniquement à l'occasion de la 1ère mise en location d'un nouveau programme.

La formule de calcul est remplacée par le pourcentage de logements réservés à la 1ère mise en location d'un programme neuf est fonction du motif de la réservation.

Les seuils forfaitaires sont revus.

- Concernant les interventions sur l'existant

La formule de calcul est remplacée par la formule suivante : le pourcentage de logements réservés réhabilités octroyés est fonction du motif de la réservation.

Les seuils forfaitaires sont revus.

II. Modification des modalités de gestion des logements réservés

Les modalités de gestion des logements réservés ont été mises à jour à l'occasion de la signature des conventions de gestion en flux de réservation des logements sociaux. Les modalités sont donc définies par la délibération en date du 14 décembre 2023 intitulée « Logements sociaux réservés : passage à la gestion en flux et dispositif de gestion intercommunale ».

III. Autres modifications

Les autres modifications concernent :
- La dénomination de Grand Besançon Métropole et du service Habitat,
- Le rappel des conventions de gestion en flux de réservation des logements sociaux signées avec les bailleurs sociaux,
- La mise à jour de référence à des délibérations du conseil communautaire.

IV. Nouvelle rédaction de la partie relative aux modalités particulières en matière d'habitat

Sur la base des éléments présentés ci-dessus, la partie D « Modalités particulières en matière d'habitat public » du règlement des garanties d'emprunts sera ainsi rédigée (les modifications apparaissent en gras) :

« D/ Modalités particulières en matière d'habitat public

1. Objet du prêt garanti

En cohérence avec l'ambition de la **GBM** d'impulser une politique ambitieuse en matière de logement, **GBM** garantit depuis plusieurs années, en lieu et place des communes de son territoire, l'ensemble des emprunts destinés à des opérations de logements sociaux construits, acquis ou améliorés sur son territoire au sens de l'article L.302-5 du CCH et financées conformément à l'article L.301-2 du CCH :

- la construction,
- l'acquisition-amélioration,
- l'acquisition en VEFA,
- la réhabilitation de logements locatifs publics répondant aux performances énergétiques attendues par **GBM** dans le cadre de ses conditions d'éligibilité aux subventions en matière de réhabilitation prévues par délibération du conseil communautaire,
- les autres travaux de réhabilitation seront soumis à l'instruction des services techniques qui apprécieront les bénéfices pour les habitants de ces opérations en termes d'amélioration énergétique, d'amélioration du confort, de l'accessibilité et de la sécurité des sites concernés,
- la construction et la réhabilitation de résidences et structures collectives destinées à l'hébergement des jeunes, des personnes âgées et des personnes handicapées répondant aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de **GBM**,
- les opérations de location-accession financées en PSLA.

Néanmoins, en matière d'habitat public, peuvent également être reconnues d'intérêt général et donc éligibles à la garantie communautaire les opérations suivantes :
- les interventions foncières : acquisition de terrain, acquisition d'immeubles en vue d'y produire du logement public,
- la démolition en vue de renouveler le parc locatif public,

- les opérations de résidentialisation destinées à améliorer les prestations et l'usage des immeubles à condition qu'elles aient été agréées par **GBM** (ex : dans le cadre du programme de rénovation urbaine).

Sont exclues de la garantie :
- les opérations ne relevant pas du logement social au sens de l'article L.302-5 du CCH,
- les locaux commerciaux et professionnels attachés aux opérations.

2. Niveau de garantie apportée

Pour rappel, la garantie aux prêts octroyés en faveur des opérations de logement public (opérations foncières et travaux de construction et de réhabilitation) de **GBM** est complémentaire le cas échéant à celle du Conseil Départemental, fixant sa quotité de garantie de la façon suivante :
- 85 % du montant des emprunts pour les communes de moins de 2 000 habitants,
- 70 % du montant des emprunts pour les communes de 2 à 10 000 habitants,
- 60 % du montant des emprunts pour les communes de 10 à 30 000 habitants,
- 50 % du montant des emprunts pour les communes de plus de 30 000 habitants.

Ainsi, le niveau de garantie pris en charge par la **GBM** se décline de la manière suivante :
- 15 % pour toute opération réalisée sur des communes de moins de 2 000 habitants,
- 30 % pour toute opération réalisée sur des communes de 2 000 à moins de 10 000 habitants,
- 40 % pour toute opération réalisée sur des communes de 10 000 à moins de 30 000 habitants,
- 50 % pour toute opération réalisée sur des communes de plus de 30 000 habitants.

En aucun cas, la décision de garantie du Conseil Départemental ne porte obligation à **GBM** de garantir.

3. Modalités de réservation des logements

Conformément à l'article R.441-5 du CCH, les collectivités territoriales disposent d'un droit de réservation des logements publics, en contrepartie et en proportion de leur garantie financière des emprunts. Ainsi, l'opération générera un quota de réservation de logements de 20 % sur le nombre de logements total du programme bénéficiant de la garantie communautaire.

- Construction neuve

Dans ce cadre, le principe du nombre de logements réservés octroyés à la 1ère mise en location d'un programme neuf est un pourcentage de logements livrés en fonction du motif de la réservation (5%, 10%, 15%).

Pour les plus petits volumes de réservation, il convient d'appliquer les seuils suivants :

MOTIF DE LA RÉSERVATION	NOMBRE DE LOGEMENTS RÉSERVÉS MINIMAL POUR UN PROGRAMME **JUSQU'A 4 LOGEMENTS**	NOMBRE DE LOGEMENTS RÉSERVÉS MINIMAL POUR UN PROGRAMME DE **5 A 12 LOGEMENTS**	NOMBRE DE LOGEMENTS RÉSERVÉS MINIMAL POUR UN PROGRAMME **A PARTIR DE 13 LOGEMENTS**
FINANCEMENT SEUL **5%**	0	0	1*
GARANTIE D'EMPRUNT SEULE **10%**	0	1*	1

FINANCEMENT ET GARANTIE D'EMPRUNT **15%**	1*	1*	2

*** A titre dérogatoire, l'incapacité d'accorder des réservations sur ces programmes peut amener les bailleurs à proposer un report sur d'autres programmes.**

- Intervention sur l'existant

Le principe du nombre de logements réservés accordés dans le cadre des opérations de réhabilitation est un pourcentage de logements réhabilités en fonction du motif de la réservation (5%, 10%, 15%).

Pour les plus petits volumes de réservation, il convient d'appliquer les seuils suivants :

MOTIF DE LA RÉSERVATION	NOMBRE DE LOGEMENTS RÉSERVÉS MINIMAL **JUSQU'A 4 LOGEMENTS** RÉHABILITÉS	NOMBRE DE LOGEMENTS RÉSERVÉS MINIMAL POUR UNE RÉHABILITATION DE **5 A 12 LOGEMENTS**	NOMBRE DE LOGEMENTS RÉSERVÉS MINIMAL POUR UNE RÉHABILITATION **A PARTIR DE 13 LOGEMENTS**
FINANCEMENT SEUL **5%**	0	0	1
GARANTIE D'EMPRUNT SEULE **10%**	0	1	1
FINANCEMENT ET GARANTIE D'EMPRUNT **15%**	1	1	2

L'impossibilité d'accorder des réservations sur ces programmes amènera les bailleurs à proposer un report sur d'autres programmes.

Ces taux seront appliqués avec arrondi au nombre entier le plus proche.

La sélection des logements remis au titre de cette réservation devra être représentative de la typologie de surface et de financement des logements de toute la résidence. **Ces modalités ont été reprises et intégrées dans les conventions de gestion en flux de réservation des logements sociaux signées avec les bailleurs sociaux.**

En tant que délégataire des aides à la pierre, **GBM** a accès aux caractéristiques des opérations dès l'instruction de la demande d'agrément, notamment à travers la transmission des plans, niveaux de loyers et surface des logements. **Ainsi une coordination sera mise en place avec le service Logement de la Direction Habitat, Logement, Accueil des gens du Voyage afin de cibler les logements répondant aux attentes de la collectivité notamment en termes de typologie, en amont de la demande de garantie d'emprunt.**

4. Modalités de réservation des logements

Les modalités sont définies dans la délibération en date du 14 décembre 2023 intitulée « Logements sociaux réservés : passage à la gestion en flux et dispositif de gestion intercommunale ». »

Les autres dispositions de la délibération du 15 décembre 2016 portant sur le règlement des garanties d'emprunts modifié sont inchangées.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté approuve les modifications apportées aux contreparties liées aux garanties d'emprunts et la mise à jour du règlement des garanties d'emprunts.

Rapport adopté à l'unanimité :
Pour : 120 Contre : 0 Abstention* : 0 Conseiller intéressé : 0

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,

Florent BAILLY
Conseiller Communautaire

Pour extrait conforme,
La Présidente,

Anne VIGNOT
Maire de Besançon