

Construction de 7 logements 3, rue Berthoud - Subvention à l'Office Public d'HLM de Besançon

M. LE MAIRE, Rapporteur : La Ville de Besançon a cédé à l'Office Public HLM de Besançon un terrain communal situé 3, rue Berthoud (Cf. délibération du 13 décembre 1999) pour la réalisation d'un ensemble de maisons de ville, intégrant un logement adapté destiné à un ménage de personnes handicapées.

Le montage technique et financier de l'opération de construction présente un prix de revient total de 3 748 675 F (571 481,82 €), et un plan de financement comprenant :

- des prêts et subventions en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) pour 6 logements.
- des prêts et subventions en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) pour le logement adapté, de Type 3, avec garage accolé.

Des mesures d'économie et d'optimisation ont été prises tout au long de la phase d'étude. Toutefois, l'opération reste déséquilibrée financièrement, à hauteur de 27 000 F (4 116,12 €), pour les raisons suivantes :

- la réalisation d'un logement PLAI dans ce type d'opération mixte est très pénalisante :

Il s'agit d'une maison individuelle accolée, dont les prestations sont strictement identiques aux autres logements, mais dont le loyer est inférieur de 11 % (et qui n'est pas compensé par le taux de subvention majoré accordé par l'Etat).

De plus, afin d'intégrer au mieux le futur locataire de ce logement dans le programme, il est prévu des traitements d'espaces verts spécifiques (haies séparatives, logement en extrémité de terrain...) sans pour autant lui appliquer de loyer annexe pour cet espace privatif.

Le loyer global de ce logement est inférieur de 21 % aux autres logements, à prestations égales.

- la présence d'un logement PLAI sur ce programme de 7 logements au total ne permet pas à l'Office HLM d'appliquer un loyer majoré sur un logement, comme c'est le cas dans les opérations de type PLUS où 10 % des logements peuvent se voir appliquer un loyer majoré de 33 % pour les locataires dépassant les plafonds de ressources.

Aussi, une subvention de 27 000 F est demandée par l'Office à la Ville de Besançon pour la réalisation de ce PLAI, afin de permettre de revenir à des conditions d'équilibre financier sensiblement équivalent à la même opération comportant 7 logements PLUS, et pour laquelle ce T3 se verrait appliquer la majoration de loyer réglementaire. Cette subvention est dédiée à l'équilibre de l'opération et l'Office Public d'HLM de Besançon l'affectera en tant que de besoin, les années où l'équilibre prévisionnel est déficitaire.

Le Conseil Municipal est donc appelé à décider l'attribution, à l'Office Public d'HLM de Besançon, d'une subvention de 27 000 F (4 116,12 €), inscrite au BP de l'exercice courant, au chapitre 92.72.65717.98006 CS 30020 de la délégation Logement.

«Mme Nicole WEINMAN : J'aimerais savoir s'il serait possible d'avoir un point sur l'activité de l'AIVS parce que je crois que la Ville a décidé de s'engager dans cette AIVS commune il y a bientôt six mois. On n'a pas de suivi, donc serait-il possible d'avoir un point...

M. LE MAIRE : L'AIVS, pour ceux qui ne le savent pas, c'est l'Agence Immobilière à Vocation Sociale. Je n'ai pas ici, sous la main, de quoi vous répondre.

Mme Nicole WEINMAN : C'est une demande d'information, tout simplement.

M. LE MAIRE : On vous fera passer cette information».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Logement et Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, en décide ainsi.

M. BAUD, Président, M. LOYAT, Mme POISSENOT, Mme MOZER, Mme CASENOVE, membres du Conseil d'Administration de l'Office, ne prennent pas part au vote.

Récépissé préfectoral du 21 décembre 2001.