

Droit de réservation de logements dans le cadre du champ d'application des garanties d'emprunts accordées dans le domaine de l'habitat social

Mme l'Adjointe HINCELIN, Rapporteur :

I - Rappel

Une garantie d'emprunt est un engagement par lequel un garant s'engage en cas de défaillance de l'emprunteur à assurer le paiement des sommes dues au titre du prêt garanti. Pour les collectivités locales, cet engagement est autorisé par la loi du 2 mars 1982.

Dans le domaine de l'habitat social, en contrepartie et en proportion de leur garantie financière des emprunts des organismes HLM, les collectivités territoriales disposent d'un droit de réservation de logements publics.

Le nombre total de logements réservés fixé par le Code de la Construction et de l'Habitation ne peut dépasser 20 % des logements de chaque programme.

II - Modalités actuelles d'intervention

Par sa délibération en date du 13 décembre 2002, complétée par délibération du 20 juin 2003, la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB) a mis en place un règlement des garanties d'emprunt qu'elle octroie.

Puis, en cohérence avec l'ambition de l'agglomération d'impulser une politique ambitieuse en matière de logement, la CAGB a défini, lors de sa séance en date du 31 mars 2006, les modalités de garanties d'emprunt demandées par les bailleurs.

Ainsi, elle **garantit désormais en lieu et place de toutes les communes de l'agglomération** et en complément de l'intervention du Département du Doubs **l'ensemble des emprunts destinés à la construction et à la réhabilitation de logements locatifs sociaux.**

La garantie de la CAGB relative aux prêts octroyés en faveur des opérations de logement social (opérations foncières et travaux de construction et de réhabilitation) est conditionnée à celle du Département. En aucun cas, la décision de garantie du Département porte obligation à la CAGB de garantir.

Ce nouveau règlement des garanties d'emprunt stipule que **par convention**, les réservations dévolues à la CAGB au titre des garanties d'emprunt peuvent être déléguées aux communes sur le territoire desquelles se situent les programmes.

III - Proposition de délégation du droit de réservation

Aujourd'hui, la CAGB propose à la Ville de Besançon la signature d'une convention annexée au présent rapport déléguant ce droit de réservation selon les modalités suivantes :

1) La détermination du nombre de logements réservés

Les collectivités territoriales disposent d'un droit de réservation de logements publics, en contrepartie et en proportion de leur garantie financière des emprunts. Toutefois, le nombre total de logements réservés ne peut dépasser 20 % des logements de chaque programme.

De plus, la garantie de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon pour des opérations de construction ou de réhabilitation de logements locatifs publics diffère selon le nombre d'habitants de la collectivité concernée, soit une garantie à hauteur de :

- 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 30 000 habitants et plus.

En conséquence, la Ville de Besançon comprenant plus de 30 000 habitants, la garantie de la CAGB, pour des opérations de construction ou de réhabilitation de logements locatifs publics situés sur le territoire de Besançon, est donc de l'ordre de 50 % du montant des emprunts.

Le quota de réservation de logements auquel la Ville de Besançon peut prétendre pour les **opérations de construction** se calcule selon le principe suivant :

$$\text{Nombre total de logements neufs réservés} = \text{Nombre total de logements neufs prévus dans le programme} \times 20 \% \times 50 \%$$

Le quota de réservation de logements auquel la Ville de Besançon peut prétendre pour les opérations de réhabilitation se calcule de la manière suivante :

$$\text{Nombre total de logements réhabilités réservés} = \text{Nombre de logements réhabilités} \times 20 \% \times 50 \% \times \frac{\text{Montant des prêts garantis}}{\text{coût prévisionnel des travaux de réhabilitation}}$$

2) L'affectation des logements réservés

Les bénéficiaires des logements réservés doivent satisfaire aux conditions de ressources fixées par les barèmes des bailleurs publics.

Ce dispositif permet à la Ville de participer à la mise en oeuvre de la mixité sociale et d'en être le garant grâce à la maîtrise même partielle des attributions dans le parc HLM. La Ville affectera ses logements :

- a. pour résoudre des situations particulières de locataires en fonction des dossiers traités par le service Habitat Logement.

Dans ce cas, les propositions de candidats font l'objet d'une étude préalable particulière conjointe entre le service Habitat Logement de la Ville et les bailleurs propriétaires des logements, en cohérence avec la Charte communale du logement public.

Il convient de préciser que le droit de réservation de la Ville n'est pas intégré dans le dispositif du droit opposable au logement (DALO).

- b. le cas échéant aux personnels rémunérés par la Mairie, le CCAS et la CAGB titulaires d'un contrat de travail (hors vacataires).

3) La désignation des logements

Pour faciliter le suivi des affectations de logements, la Ville souhaite identifier très précisément les logements pour lesquels elle proposera un ménage locataire. L'organisme logeur est tenu, à ce titre, de communiquer au Maire les coordonnées exactes des logements qui lui sont réservés, ceci après concertation, pour chaque programme, avec le Service Habitat Logement.

Chaque accord de garantie d'emprunt fait donc l'objet pour le programme considéré d'une convention spécifique de réservation. Ce document, mis au point préalablement entre l'organisme et le service Habitat Logement, précise la localisation et la nature des logements réservés.

4) Les délais de proposition d'affectation par la Ville

Ils seront d'un mois en cas de départ du locataire (préavis courant de deux mois) et de quinze jours en cas de préavis réduit (un mois) ; l'organisme bailleur informera le service Habitat Logement de la vacance dans un délai de 48 heures.

Dans ce cadre, le Maire perd provisoirement son droit de réservation s'il ne respecte pas le délai prévu, jusqu'à ce que la vacance du logement soit de nouveau déclarée.

La commission d'attribution des organismes logeurs conserve la responsabilité de la décision.

5) La durée de réservation

Elle couvrira la durée totale d'amortissement du prêt garanti.

Le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer sur le projet de convention à intervenir entre la Ville de Besançon et la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon déléguant la réservation de logements à la Ville en contrepartie des garanties d'emprunt de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon,

- adopter le cadre général ainsi défini,

- se prononcer sur le projet de protocole annexé au présent rapport à signer par le Maire de Besançon et les représentants des organismes bailleurs procédant à des opérations de logement public sur l'agglomération bisontine,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjointe Déléguée à signer les documents mentionnés pour la mise en œuvre de cette action.

«Mme Elisabeth PEQUIGNOT : La question avait été posée en commission au niveau des critères d'attribution par rapport à la réservation des logements et surtout ma question porte sur le fait que, si j'ai bien compris, les salariés de la Ville, je n'ai rien contre les fonctionnaires bien entendu...

M. LE MAIRE : Je vais vous expliquer Madame PEQUIGNOT très simplement. Le droit de réservation ne veut pas dire que c'est pour loger les fonctionnaires de la Ville. L'Etat a un droit de réservation qu'il fait valoir et il ne s'en sert pas d'ailleurs pour loger ses fonctionnaires. Nous, nous demandons ce droit de réservation pour y loger peut-être des fonctionnaires mais surtout des personnes qui ont besoin de logement et que nous aimerions, dans le cadre de parcours sociaux, pouvoir loger car il y a beaucoup de personnes qui ont des difficultés à se loger, fonctionnaires et autres.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Bien sûr ! Je n'étais pas allée jusqu'au bout de ma question. Simplement par rapport à ces critères-là, la priorité peut être des fonctionnaires ou des personnes en difficulté. Je prends le cas d'un des bailleurs NEOLIA, sur certains locataires qui sont déjà locataires de NEOLIA, c'est-à-dire la contrepartie qu'on demande à ces organismes-là par rapport à un respect, le respect par exemple des personnes handicapées, je prends l'exemple d'un couple qui a fait plusieurs fois la demande de bénéficier, d'être prioritaire justement par rapport à la situation de l'épouse handicapée et qui n'a jamais pu...

M. LE MAIRE : Et bien justement ce droit-là nous permettra peut-être de donner un logement à cette personne-là parce que nous considérons qu'il est juste qu'elle ait un logement. Ça va dans le sens de ce que vous dites. Auparavant, nous n'avions pas de prise sur l'attribution des logements, il y avait des commissions internes à tous les organismes logeurs. Là nous avons la possibilité de choisir. Je ne connais pas le cas auquel vous faites allusion, mais peut-être que nous pourrions dire là que nous voulons que, dans le cadre des logements réservés, cette personne soit logée parce qu'elle est handicapée et a besoin d'un appartement adapté.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Est-ce qu'il y aura une plus grande information donnée à l'ensemble des élus, comment ça va se passer ?

M. LE MAIRE : Non, c'est du domaine des commissions d'attribution et on ne va pas passer les attributions de logement au Conseil Municipal.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Non il ne s'agit pas de les passer au Conseil Municipal.

M. LE MAIRE : Il y a aussi un service Logement à la Ville et s'il y a des difficultés comme celle que vous soulevez, je crois qu'il faut rencontrer Valérie HINCELIN à ce sujet.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : C'est par rapport à une certaine vigilance. Je suis au courant de ce cas-là mais il me semble quand même qu'il doit exister d'autres cas où je ne serai pas forcément au courant. C'est pour que ce soit une règle.

M. LE MAIRE : Christophe LIME me fait remarquer qu'il est précisé que l'affectation de logement réservé a pour objet de résoudre les situations particulières de locataires en fonction des dossiers traités par le service Habitat Logement, c'est-à-dire que c'est un peu une poire pour la soif, quand il y aura des difficultés relevées par notre service Logement, par Valérie, ça nous permettra de régler ces problèmes.

Mme Valérie HINCELIN : C'est précisément cette phrase-là que je voulais relever. Il faut surtout retenir que c'est la commission d'attribution des organismes logeurs qui conserve la responsabilité des dossiers, c'est-à-dire que si à un moment donné cette personne rencontre des difficultés et que ça passe au sein des organismes logeurs, que le problème a été soulevé et nous a été présenté au service Logement Habitat, on en fera part à la commission d'attribution.

M. LE MAIRE : C'est bien que vous posiez la question parce qu'on pourrait comprendre autre chose. En fait, avant nous n'avions pas de moyens d'intervenir pour des cas difficiles. Là, avec ce droit de réservation, on pourra demander que ce soit expressément telle personne qui soit logée, celle-ci pouvant être fonctionnaire ou pas, mais il ne faut pas laisser croire que ce dispositif est fait pour loger les fonctionnaires de la Mairie. Il y en aura certainement mais ils seront logés sur les mêmes critères que s'ils n'étaient pas fonctionnaires. C'est pour réserver ces logements à des personnes qui sont dans une situation telle qu'elles ne peuvent pas forcément trouver de logement. Et c'est ce que fait l'Etat d'ailleurs.

M. Jean-Jacques DEMONET : Très rapidement pour répondre à Mme PEQUIGNOT, dans le cadre de la commission intercommunale d'accessibilité, nous avons le logement et dans ce cadre-là nous travaillons avec tous les bailleurs sociaux, la Ville, le CCAS et l'Agglomération, pour établir un guichet unique concernant les personnes handicapées, c'est-à-dire que tous les bailleurs sociaux vont travailler en même temps sur l'offre et la demande. Ce n'est pas encore mis en place, mais je vous donne déjà l'information».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable (2 contre et 1 abstention) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions du groupe MODEM : M. GONON et Mme FAIVRE-PETITJEAN), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. LE MAIRE ne prend pas part au vote.

Récépissé préfectoral du 26 janvier 2009.