

Extrait du registre des délibérations du
CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 27 juin 2016

Président : François de MAZIÈRES (sauf délibérations n°2016-06-02)

Sont présents :

M. Claude JAMATI, Mme Anne PELLETIER-LE BARBIER, M. Philippe BENASSAYA, M. Luc WATTELLE, M. Jean-Marc LE RUDULIER, M. Richard RIVAUD (sauf délibérations n°2016-06-16 à 26 - pouvoir à M. Olivier LEBRUN), M. Jacques BELLIER, M. Olivier DELAPORTE, M. Philippe BRILLAUT (sauf délibérations n°2016-06-01 et 02), Mme Caroline DOUCERAIN, M. Marc TOURELLE, M. Jean-François PEUMERY, M. Bernard DEBAIN, M. Pascal THEVENOT, M. Olivier LEBRUN, Mme Stéphanie BANCAL, M. Michel CONTE, M. Claude VUILLIET, Mme Nathalie JAQUEMET, M. Jean-Marc CLERMONT, Mme Juliette ESPINOS, M. Patrice PANNETIER, Mme Pascale RENAUD, M. Alain SANSON (sauf délibérations n°2016-06-13 à 26 - pouvoir à Mme Pascale RENAUD), Mme Pascale CHARTON, Mme Frédérique KIBLER, M. Gilles CURTI, Mme Sylvie D'ESTEVE, M. Pierre SOUDRY, M. Jean-Christian SCHNELL, Mme Laurence AUGERE, Mme Coralie BELMER, M. Richard DELEPIERRE, Mme Karin LE MENE, M. Michel CROUZAT, Mme Dorothee BILGER (sauf délibération n°2016-06-19), M. Jean-Christophe LAPREE, Mme Violaine CHARPENTIER, M. Philippe DEVALLOIS, Mme Géraldine LARDENNOIS, M. Arnaud HOURDIN, Mme Sonia BRAU, Mme Lydie DUCHON, M. Sébastien DURAND, M. Patrick CHARLES, M. Jean-Pierre CONRIE, Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU, M. Bruno DREVON, Mme Magali LAMIR, M. Didier BLANCHARD, Mme Marie BOËLLE, M. Alain NOURISSIER, Mme Emmanuelle DE CREPY, M. Thierry VOITELLIER, M. Michel BANCAL, Mme Magali ORDAS, M. François-Xavier BELLAMY, Mme Florence MELLOR, M. François LAMBERT, Mme Martine SCHMIT (sauf délibérations n°2016-06-01 et 02 - pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY), M. Laurent DELAPORTE, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, Mme Annick PERILLON, M. Jean-Marc FRESNEL (sauf délibération n°2016-06-13), Mme Liliane HATTRY, M. Hervé FLEURY, Mme Christine DE LA FERTE (sauf délibérations n°2016-06-23 à 26), M. Olivier de LA FAIRE, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Philippe PAIN, M. François SIMEONI, M. Benoît DE SAINT-SERNIN et Mme Jane-Marie HERMANN,

Absents excusés :

M. Guy-Michel BEROCHE a donné pouvoir à Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER,
Mme Amélie GOLKA a donné pouvoir à M. Michel CONTE,
Mme Florence NAPOLY a donné pouvoir à Mme Laurence AUGERE,
Mme Corinne BEBIN a donné pouvoir à M. Thierry VOITELLIER,
M. Jean-Michel ISSAKIDIS a donné pouvoir à Mme Jane-Marie HERMANN,
M. Frédéric BUONO-BLONDEL,
M. Erik LINQUIER,
Mme Isabelle THIS SAINT-JEAN,
Mme Marie DENAISON,

Secrétaire de séance : **M. François-Xavier BELLAMY**

Date de convocation : 20 juin 2016

Date d'affichage du compte-rendu : 29 juin 2016

Nombre de sièges au sein du Conseil communautaire : 83

**Titre : Octroi des subventions pour la création de logements sociaux.
Adoption d'un référentiel de la communauté d'agglomération de
Versailles Grand Parc.**

- M. Jean-François PEUMERY, rapporteur, donne lecture du projet de délibération.**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5216-5.I al.3°;

Vu le Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 septembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu la délibération n°2006-06-10 du Conseil communautaire du 27 juin 2006, concernant les subventions accordées par Versailles Grand Parc pour la réalisation de logements sociaux ;

Vu les délibérations n°2007-12-16 du Conseil communautaire du 5 décembre 2007, n°2008-02-08 du 7 février 2008, n°2008-12-05 du 16 décembre 2008, n°2009-12-19 du 15 décembre 2009, n°2010-05-10 du 25 mai 2010 et n°2014-10-28 du 14 octobre 2014, approuvant les modifications du règlement ;

Vu la délibération n°2011-06-26 du Conseil communautaire du 28 juin 2011, définissant l'intérêt communautaire en matière d'équilibre de l'habitat ;

Vu la délibération n°2013-02-10 du Conseil communautaire du 4 février 2013, approuvant l'adoption définitive du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2012-2017 de Versailles Grand Parc ;

Vu la délibération n°2015-02-01 du Conseil communautaire du 10 février 2015, portant notamment sur l'extension de compétences en matière d'habitat ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;

Vu l'avis favorable de la commission habitat du 24 mai 2016 et l'avis du Bureau du 2 juin 2016.

-
- La communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc a participé financièrement aux opérations visant à la construction de logements locatifs sociaux sur son territoire depuis 2006, via l'attribution de subventions pour surcharge foncière.

La dernière modification du règlement d'attribution des subventions pour surcharge foncière, en 2014, a permis de conditionner l'aide à la taille des logements et de retirer les modalités spécifiques sur le point pour développement durable, devenu obsolète (les conditions d'obtention du point étant désormais régies par la réglementation thermique - RT 2012).

- Depuis, la communauté d'agglomération a intégré de nouvelles communes comportant un nombre important d'habitants et de logements. Désormais la communauté d'agglomération compte 19 villes.

Par ailleurs, dans un contexte où les crédits alloués au développement du logement social doivent rester stables et compte-tenu du désengagement progressif de nombreux acteurs vis-à-vis du financement de ce type de logement, il convient de repenser à nouveau le mode d'octroi des subventions afin de pouvoir répondre au mieux aux demandes sur l'ensemble du territoire.

L'objectif est que l'enveloppe annuelle de 2 500 000 € puisse couvrir une année complète, tout en permettant aux subventions accordées par Versailles Grand Parc de rester pertinentes et attractives. Pour cela, il est nécessaire de revoir les niveaux d'aides accordées.

Une autre problématique identifiée est celle de la disparité qui peut exister entre le niveau de la subvention octroyée en fonction du mode de production choisi. Les services de l'Etat considèrent en effet que, dans le cadre d'une opération en « vente en l'état futur d'achèvement », dite VEFA (vente à la découpe et sur plan par un promoteur privé), la charge foncière est estimée à 40% du prix de revient TTC. Cela incite financièrement les bailleurs sociaux, notamment sur des terrains à faibles coûts, à faire appel à un promoteur plutôt qu'à assurer eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage.

Compte-tenu :

- des obligations triennales, qui prévoient 850 logements locatifs sociaux à financer par an sur le territoire intercommunal afin de remplir les objectifs fixés par l'État ;
- de la programmation 2016 (aides à la pierre octroyées par les services de l'État) pour VGP qui anticipe 859 logements sociaux ;
- des superficies moyennes des logements sociaux financés ;

il est proposé de :

- supprimer le bonus pour « charge foncière élevée » et d'exclure totalement les logements « prêt locatif social » (PLS) du dispositif d'aide, dans la mesure où ces derniers sont les plus faciles à équilibrer et que la Région se réengage en leur faveur ;
- supprimer le bonus pour l'acquisition-amélioration ;
- changer la dénomination de la subvention, afin de ne plus la baser sur la notion de surcharge foncière, ceci dans le but de rééquilibrer les niveaux de financement entre les opérations en maîtrise d'ouvrage directe et celles menées dans le cadre d'opérations en VEFA ;
- ne plus plafonner l'aide à 20% du dépassement de la charge foncière ;
- diminuer l'aide au mètre carré octroyée pour les logements PLAI et PLUS.

Par ailleurs, ce règlement sera désormais un cadre de référence. En effet, au cas par cas, un montant de subvention inférieur ou supérieur pourra être attribué par le Bureau communautaire afin d'éviter les effets d'aubaine ou, au contraire, d'aider un bailleur à faire face à des difficultés particulières dans le montage d'une opération.

Ces modifications permettront également à la communauté d'agglomération de financer des opérations auparavant inéligibles : les opérations sans charge foncière (comme celles montées avec des baux emphytéotiques ou des baux à construction, les opérations de densification sur du foncier appartenant déjà au bailleur social, etc.).

La communauté d'agglomération est amenée à se prononcer sur ce nouveau cadre de référence.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à votre adoption :

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et délibéré,
le Conseil communautaire décide :

- 1) *d'approuver les nouvelles modalités de subvention de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc pour la création de logements sociaux telles que citées dans la présente délibération ;*
- 2) *d'adopter le cadre de référence y afférent ;*
- 3) *d'autoriser M. le Président ou son représentant, à le signer ;*
- 4) *d'inscrire les dépenses correspondantes au budget de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc au chapitre 204 : « subvention d'équipement », sur les natures 20422 « subvention d'équipement aux personnes de droit privé – bâtiments et installations » pour les bailleurs sociaux relevant du droit privé et 204182 « subvention d'équipement versée aux autres établissements publics locaux – bâtiments et installations » pour les bailleurs sociaux dont le statut relève des établissements publics, fonction 70 : « Habitat ».*

*M. le Président soumet les conclusions du rapporteur
au vote du Conseil communautaire.*

Nombre de présents : 72

Nombre de pouvoirs : 7

Nombre de suffrages exprimés : 78 (incluant les pouvoirs)

*Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité des suffrages exprimés
(1 abstention de M. Simeoni)*

Pour le Président,
Par délégué,

Olivier BERTHELOT
Directeur général des services





Contrôle de Légalité

Compte-rendu d'horodatage de l'acte n° : 2016_06_16

Résumé de l'acte : Octroi des subventions pour la création de logements sociaux. Adoption d'un ...

Date de décision : 27/06/2016

Nature de l'acte : Délibérations

Classification : 7.5. Subventions

Rédacteur : Armelle Salvador

AR reçu le : 29/06/2016 00:00:00

N° AR : 078-247800584-20160627-2016_06_16-DE

Pièces jointes :

2016-06-16 - Cadre de référence d'octroi subventions logements sociaux_v3.pdf

2016-06-16 annexe.pdf

Historique :

29/06/2016 17:21:23	Reçu	Armelle Salvador
29/06/2016 17:22:49	En cours de transmission	
29/06/2016 17:23:30	Transmis en Préfecture	
29/06/2016 17:25:44	Accusé de réception reçu	

