

AFFAIRE N° 51/4 - Adoption d'une formule permettant la réalisation des logements très sociaux avec participation financière (T.S.f)

LE MAIRE donne lecture du rapport :

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération N° 46/3 en date du 26 septembre 1978, vous avez donné un avis favorable quant au principe du cautionnement de l'Office Municipal du Logement Social par la Commune dans les garanties qu'elle pourrait être amenée à donner au profit du Crédit Agricole pour les emprunts contractés par des particuliers voulant bénéficier des LTS(f).

Cette position envisagée pour éviter d'engager la Commune dans l'imbroglio d'un syndicat intercommunal d'habitat social, peut immédiatement être revue compte tenu des nouvelles formules que la Préfecture admet désormais et dont certaines paraissent moins contraignantes.

Le choix proposé concerne actuellement 4 solutions.

I - BUREAU D'HABITAT TRES SOCIAL

La collectivité se charge d'assurer elle-même, par ses propres services, l'exécution des opérations.

Principe : On peut envisager la création d'un bureau d'habitat très social doté de moyen en personnel, en fourniture de bureau, etc... Un tel bureau serait dépourvu de toute autonomie juridique, financière et comptable. Ses réalisations seraient purement et simplement confondues avec les autres activités de la collectivité.

Toutefois, en raison du caractère particulier des activités d'un tel bureau et la nécessité de dégager leur coût, il serait nécessaire de les décrire dans une comptabilité distincte.

II - REGIE D'HABITAT TRES SOCIAL

Régie pourvue de l'autonomie budgétaire mais non de la personnalité morale

Cette régie ne doit pas être confondue avec les régies d'avances ou de recettes où l'exécution de travaux en régie, par opposition aux travaux confiés à un entrepreneur.

Les recettes et les dépenses d'exploitation de la régie font l'objet d'un budget distinct de celui de la Commune.

Le receveur municipal a normalement vocation à exercer les fonctions d'agent comptable de la régie.

III - OFFICE MUNICIPAL DU LOGEMENT SOCIAL AVEC GARANTIE DE LA COMMUNE

Dans cette solution, c'est l'Office Municipal du Logement Social de SAINT-DENIS, qui existe depuis plusieurs années, qui centraliserait les demandes individuelles, ferait les demandes de subventions et d'emprunts. Ces emprunts devraient être garantis par la Municipalité.

L'avantage de cette solution résulte dans le fait que l'Office connaît bien les problèmes d'habitat social.

Cependant, cette solution est plus lourde à mettre en place, ce qui risque, même si elle est envisageable, de nous faire perdre du

IV - LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL

Ce système consiste à associer plusieurs communes afin de renforcer théoriquement les garanties d'emprunts.

Cette solution ne semble pas non plus, dans le cas de l'habitat très social, être la meilleure.

De nombreux dossiers étant actuellement en instance, il semblerait que ce soit la solution du bureau d'habitat très social qui est actuellement la plus à même de débloquer rapidement la situation.

Mesdames, Messieurs, je vous demande votre avis à ce sujet.

LE MAIRE - Mesdames et Messieurs, je vous soumetts le rapport dont lecture vient de vous être donnée.

LE MAIRE - Pour le lancement des L.T.S.n, la S.I.D.R. avait fait toutes les opérations; mais pour les L.T.S.f (f = participation financière), plusieurs formules étaient possible.

Au début, une seule formule semblait possible : le syndicat intercommunal. Puis, une seconde formule semblait pouvoir également être adoptée : l'Office Municipal du Logement avec garantie de la Commune. Depuis, le Préfet, sur notre insistance, a recherché les textes exacts, et, en définitive, on peut également avoir, soit un bureau d'habitat très social, soit une régie d'habitat très social. Je ne parlerai donc pas de l'Office Municipal du Logement que vous connaissez déjà, ni du syndicat intercommunal, rejeté dès le début.

On se ramène donc uniquement au bureau d'habitat très social ; formule dans laquelle la collectivité se charge d'assurer elle-même par ses propres services, l'exécution des opérations. En somme, ce bureau se classe dans le même ordre que les Cantines Scolaires qui possèdent un personnel spécialisé effectuant tous les travaux, sauf que, dans ce cas, il aurait un budget à part.

La seconde formule possible serait la régie ; régie pourvue de l'autonomie budgétaire, mais pas de la personnalité morale. Cependant, cette solution nous a paru plutôt compliqué, parce que le Receveur Municipal aurait un rôle à jouer.

En conséquence, la formule du bureau d'habitat très social me semble la mieux adaptée. En effet, l'Office Municipal créerait un double circuit en quelque sorte d'une part, le circuit de l'Office Municipal, et, d'autre part, la garantie de la Commune qui contrôlerait ses opérations. Mais le choix vous est laissé.

M. DUPUIS - Quel est l'avis de notre Collègue de l'Office Municipal du Logement Social ?

M. TANDRYA - Il y aura une concurrence entre l'habitat très social et l'Office du Logement.

LE MAIRE - Non, il n'y en aura pas, car le bureau s'occupera uniquement du L.T.S.f. Le reste sera de la compétence de l'Office Municipal de l'habitat social.

M. TANDRYA - On tiendra quand même le contrôle de la qualité du logement. Je pense que le principe de la régie est la meilleure solution. Il a déjà été adopté.

LE MAIRE - Pas de la Régie, mais de l'Office Municipal.

M. TANDRYA - Oui, de l'Office Municipal.

M. DUPUIS - On garde la structure actuelle à ce moment-là.

M. DUPUIS - Dans le compte rendu, il est dit que la structure serait plus lourde à mettre en place.

LE MAIRE - En effet, les services du Trésorier Payeur Général et les services Préfectoraux pensent qu'ils auront affaire à un organisme ayant une personnalité morale, qui, en conséquence, risque d'être défaillant pour le cas où la Commune n'aura pas encore donné la garantie, etc... ; que cela risque d'aggraver la situation, et qu'ils préféreraient avoir affaire directement à la Commune. En définitive, ils pensent que tout cela va revenir sur la Commune. C'est donc la raison pour laquelle, il est dit dans la délibération que cette solution serait plus lourde à mettre en place, dans le cadre du L.T.S.f, qui est un cadre bien particulier et qui, en ce qui concerne Saint-Denis, ne comprend pas beaucoup de personnes.

Les demandes en effet sont rares. C'est pour cela que la solution n'est pas définitive. Cependant, il faut bien mettre une structure en place, structure qui soit facile à faire fonctionner. En définitive l'Office Municipal aura en quelque sorte la fiabilité opérationnelle, mais n'aura pas la fiabilité financière.

En conséquence, il faudra transiter par l'Office pour effectuer toutes les opérations. Il faudra également attendre par exemple des conseils d'administration, etc..., puis repasser l'affaire au conseil, qui apportera lui aussi d'autres décisions. Ceci risque d'être très lourd.

Par contre, si on passe directement par la Mairie, les affaires suivront une voie directe, comme pour les Cantines Scolaires.

M. DUPUIS - Quelles seront les relations entre cet Office Municipal et les bureaux de l'habitat social ? Comment vivront-ils l'un à côté de l'autre ?

LE MAIRE - L'un s'occupe de tout. Nous pouvons d'ailleurs mettre les mêmes personnes pour s'en occuper. Cependant, ce ne sera pas l'Office Municipal en tant que personnalité morale qui s'en occupera ; ce sera une des personnes de l'Office Municipal. Dans cette affaire, Monsieur TANDRYA qui est déjà l'Office Municipal, sera le délégué du bureau d'habitat très social, au même titre que Monsieur Marcel HCARAU est le délégué des Cantines Scolaires.

Discussion

LE MAIRE - Mesdames et Messieurs, je mets aux voix la proposition d'habitat très social.

ADOPTE A L'UNANIMITE

*

* *

L'ordre du jour étant épuisé, LE MAIRE présente au conseil Municipal divers ingénieurs V.A.T. de la Commune :

- M. MOUSNIER-LOMPRE, remplaçant de M. REMY en tant qu'ingénieur des Bâtiments Neufs ;
- M. GITTON, remplaçant de M. GEORGES, Informaticien ;
- M. BOCQUEE, remplaçant de M. HENNEQUET, Architecte ;
- et M. RIVAL, qui s'occupe de la salubrité et des futures stations d'épuration et des eaux usées.

LE MAIRE - Mesdames et Messieurs, y a-t-il parmi vous qui ait des problèmes à soulever ?

Mme ROCHE - Au conseil d'administration du Collège de la Montagne, auquel j'ai assisté, il a été dit qu'une lettre vous avait été envoyée. Par cette lettre, on vous demandait la construction de 10 classes supplémentaires et également toute une pose de sécurité pour le bâtiment.

En effet, lors du passage de la Commission de Sécurité, celle-ci a donné l'ordre de fermer certaines classes. Une discussion s'est engagée. Il a été dit qu'un C.E.S. avait été prévu pour 1980. Cependant, ces personnes bien informées ont dit que le C.E.S. de la Montagne ne serait pas programmé avant 1986. Peut-être pouvez-vous nous apporter des précisions ?

LE MAIRE - Vous connaissez l'historique de cette école. La Municipalité n'a jamais voulu qu'elle devienne un C.E.S. Mais sur l'insistance du Vice-Rectorat et de M. Perrault, on a fini par accepter. Le C.E.S. avait donc été prévu beaucoup plus tôt. Cependant sa création a entraîné un refus, et nous avons opté pour 1980. Maintenant, on nous demande une amélioration. Je suis entièrement d'accord, mais, à ce moment-là, la création du C.E.S. serait pour 1986, car une fois que le Vice-Rectorat vous aura accordé 10 classes supplémentaires, il faudra attendre 6 ans pour amortir l'opération. En conséquence, ce sera 1986. On peut continuer ainsi : on améliore ce qui existe - et ce ne sera jamais bien - et la création du C.E.S. reculera toujours. Notre proposition serait qu'on s'arrête ici.

Mme ROCHE - Je suis tout à fait d'accord, mais il faudrait engager une action vis-à-vis du Vice-Rectorat. Il semble d'accord pour le C.E.S. mais à condition que ce soit en 1980.

LE MAIRE - Nous avons tout le nécessaire. On n'attend plus que le C.E.S.. Il sera créé aux environs de 1980, mais ce ne sera pas en 1986.