

AFFAIRE N° 8 /

OBJET : Bilan prévisionnel des opérations L.T.S. 1983.**Le SECRETAIRE donne lecture du rapport.**

Mesdames, Messieurs et chers Collègues,

Par délibération en date du 27 Août 1982, vous aviez arrêté le programme d'Habitat Très Social (LTS) de la Commune pour 1983. Celui-ci comprenait 294 logements.

Les restrictions budgétaires imposées par le gouvernement n'ont permis de retenir qu'une partie de ces propositions.

C'est ainsi que 126 LTS seulement seront financés cette année. Encore faut-il préciser que le montant des subventions attribué par l'Etat, par logement, n'a pas évolué en 1983 par rapport à 1982.

Les bilans de ces opérations s'établissent ainsi :

<u>FINANCEMENT COMPLEMENTAIRE 82</u>		<u>Opération LES JAMROSATS</u>	
		14 Logements (2ème tranche) Montagne Chemin Neuf	
<u>DEPENSES</u>		<u>RECETTES</u>	
Construction	2 337 550	! LBU Construction	1 543 000
Charge foncière	<u>774 509</u>	! LBU VRD	431 200
		! FIR	143 700
		! Emprunt communal	<u>994 159</u>
		! (SOFIDER 8,5% 15 ans)	
TOTAL	3 112 059	TOTAL	3 112 059

<u>FINANCEMENT 1983</u>		<u>Opération LES ATTES</u>	
		22 Logements Commune Prima	
<u>DEPENSES</u>		<u>RECETTES</u>	
Construction	3 762 000	! LBU Construction	2 429 000
Charge foncière	<u>1 292 210</u>	! LBU VRD	677 600
		! FIR	225 800
		! Emprunt communal	<u>1 721 810</u>
		! (SOFIDER 8,5% 15 ans)	
TOTAL	5 054 210	TOTAL	5 054 210

Opération LES FIGUIERS  
14 Logements Montagne Ch. Neuf

<u>DEPENSES</u>		<u>RECETTES</u>	
Construction	1 883 700	! LBU Construction	1 410 000
Charge foncière	1 266 200	! LBU VRD	431 200
		! FIR	143 700
		! Emprunt communal	1 165 000
		! (SOFIDER 8,5 % 15 ans)	
<b>TOTAL</b>	<b>3 149 900</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 149 900</b>

-----

Opération LES JANALACS  
40 Logements (1ère tranche)  
ZAC Patates à Durand  
Sainte-Clotilde

<u>DEPENSES</u>		<u>RECETTES</u>	
Construction	5 757 427	! LBU Construction	3 896 000
Charge foncière	1 868 173	! LBU VRD	1 232 000
		! FIR	410 600
		! Emprunt communal	2 087 000
		! (SOFIDER 8,5 % 15 ans)	
<b>TOTAL</b>	<b>7 625 600</b>	<b>TOTAL</b>	<b>7 625 600</b>

-----

Opération LES BARBADINES  
30 Logements Camp Jacquot

<u>DEPENSES</u>		<u>RECETTES</u>	
Construction	4 700 000	! LBU Construction	3 007 000
Charge foncière	1 700 000	! LBU VRD	924 000
		! FIR	308 000
		! Emprunt communal	2 161 000
		! (SOFIDER 8,5 % 15 ans)	
<b>TOTAL</b>	<b>6 400 000</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6 400 000</b>

Je vous demande, Mesdames Messieurs, d'approuver ces bilans prévisionnels.

- M. Marcel HOARAU lit l'avis des commissions -

" Les Commissions du Cadre de Vie et des Finances émettent un AVIS FAVORABLE. Elles constatent cependant avec amertume un désengagement de l'Etat au niveau des L.T.S. tant pour ce qui est du nombre programmé en 1983, que du montant des subventions par logement qui n'a pas évolué en 1983 par rapport à 1982. Parallèlement, elles attirent l'attention du Conseil sur l'augmentation de 50 % de la participation communale par logement de 1978 à 1983 (44 000 contre 66 000 F en moyenne)."

**Le MAIRE** : Théoriquement, la LBU intervient pour 90 % de la construction. Dans les chiffres qui vous sont donnés, la construction pour la première opération nous revient à 2 337 550 F et la LBU interviendrait, si on considère la construction seulement, pour 1 543 000 F et pour 1 900 000 F si on considère les deux.

Vous voyez au contraire que la part communale est importante et augmente d'année en année. Elle était auparavant de 44 000 F pour un logement moyen et passe maintenant à 66 640 F.

**Dr GERARD Gilbert** : Où sont passés les 106 logements ?

**M. LOCATE** : Il s'agit de deux opérations différentes. On fait allusion dans le programme de 1982 à 14 logements complémentaires. Donc, les 126 logements font partie du programme de 1982 et on présente le programme 1983 qui comporte seulement 106 logements.

**Dr GERARD G.** : Peut-on avoir une mise au point sur ces programmes ?

**Le MAIRE** : Depuis 1978, 742 LTS communaux ont été livrés; 165 LTS sont encore en construction, dont le programme 1983, et parmi ceux-ci, 24 LTS diffus vont être terminés.

**M. LOCATE** : Si la LBU continue à intervenir l'an prochain, on devrait atteindre les 1 000 logements à la fin de l'année 1983. Pour l'instant, nous avons environ 850 logements qui sont financés depuis 1978.

**M. ANNETTE** : La commission fait état d'une progression de 50 % de 1978 à 1983 et d'un accroissement de la participation de la commune. Pourrait-on connaître l'évolution du coût de la construction pour cette même période ?

**M. LOCATE** : Le taux d'augmentation est de l'ordre de 46,9 %.

**M. ANNETTE** : Cela a suivi grosso modo le coût de la construction.

**M. LOCATE** : Oui, mais à l'origine les Communes devaient intervenir à hauteur des 1/3 seulement dans le coût des programmes des VRD. En fait, elles interviennent actuellement à hauteur de 50 %, ce qui ne correspond pas à l'esprit de départ.

**M. ANNETTE** : Dans les projets présentés ici il n'y a pas 50 % ?

**M. LOCATE** : Oui; vous avez le tableau prévisionnel qui tient compte des différents financements qui doivent intervenir mais il faut signaler qu'en final nous avons des travaux supplémentaires, notamment tout ce qu'on appelle "adaptation au sol", ce qui fait que la Commune de Saint-Denis, en particulier, intervient environ à hauteur de 40 à 50 % pour les travaux de VRD.

**Le MAIRE** : Votre question demande à être affinée parce que le coût d'un logement dépend de sa situation géographique. La LBU ne prend pas en compte le problème d'adaptation au sol. Elle donne un prix moyen de logement identique à celui de l'année précédente malgré l'augmentation du coût de la construction.

**M. ANNETTE** : Non, il ne s'agissait pas du prix du logement. Dans l'avis des Commissions, celles-ci font part d'une augmentation de 50 % sur 5 ans. L'augmentation a été de l'ordre de 9 % sur 5 ans ce qui est à priori relativement modéré. Je veux dire que ce chiffre ne mesure pas la part de la Mairie.

**Le MAIRE** : Si, ce chiffre explique justement que c'est la Commune seule qui supporte cette augmentation, contrairement à la LBU.

**M. LOCATE** : Les subventions de la LBU sont forfaitaires et non révisables d'une année sur l'autre.

**M. ANNETTE** : En ce qui concerne les crédits, la Commune avait prévu 294 logements. En fait, à la suite d'une réunion, 126 LTS sont attribués. La contraction de 294 à 126 donne l'impression de résulter uniquement des restrictions budgétaires. La Mairie a prévu 294 logements sans prévoir les crédits nécessaires; en outre, la répartition des logements est différente en 1983. Je crois que la LBU a été partagée différemment, notamment à Saint-Denis, et davantage de logements ont été financés.

**Le MAIRE** : Ce sont les primes prises dans la LBU. Et les autres logements financés ne sont pas des LTS.

**M. ANNETTE** : Je veux dire que la diminution de 294 à 126 résulte sans doute en partie du tassement de la LBU mais aussi d'une distribution différente dans la politique du logement à Saint-Denis.

**M. LOCATE** : Il faut savoir que cette année la LBU n'a augmenté que de 6,49% par rapport à l'année dernière; donc il y a eu une diminution relative en francs constants.

**Le MAIRE** : Il ne faut pas confondre la LBU générale et la LBU communale. La LBU communale a diminué puisque nous fixons le même prix forfaitaire en 1982 comme en 1983. On fera moins de logements avec la même somme.

**M. ANNETTE** : La LBU a baissé de combien ?

**M. LOCATE** : L'an dernier on avait 126 logements de financés. Cette année on en a 106.

**Le MAIRE** : Le Préfet a modifié la structure de la LBU en faisant moins de LTS et plus de logements de moyen standing primés.

Je mets aux voix.

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

Reçu à la Préfecture  
le 18/07/1983