

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

J'ai l'honneur de soumettre à votre examen le projet de Budget du Bureau d'Habitat Social pour l'année 1985.

Il s'élève en recettes et en dépenses à la somme de 26 721 280,63 Francs.

Balance générale

	Mouvements budgétaires		Mouvements réels		Mouvements d'ordre	
	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes
Section d'investissement	22 310 002,63	22 310 002,63	22 310 002,63	20 979 423,35		1 330 579,28
Section de fonctionnement	4 411 278,00	4 411 278,00	3 080 698,72	4 411 278,00	1 330 579,28	
	26 721 280,63	26 721 280,63	25 390 701,35	25 390 701,35	1 330 579,28	1 330 579,28

Mesdames et Messieurs, Je mets la question aux voix.

.../...

SECTION DE FONCTIONNEMENT - B.P. 85

Art.	Libellés		Propositions	Vote du Conseil Municipal
	Dépenses	Recettes		
630	Charges locatives		546 920,00	
665-1	Frais actes notariés		1 053 872,92	
665-2	Frais de gestion S.I.D.R.		75 970,00	
671	Intérêts de la dette		1 303 935,80	
831	Prélèvement section investissement		1 330 579,28	
8280	Titres annulés		50 000,00	
8374	Travaux entretien		50 000,00	
		Recettes	4 411 278,00	
714	Location des immobilisations		4 411 278,00	

.....

SECTION D'INVESTISSEMENT - B.P. 85

Art.	Libellés	Propositions	Vote du Conseil Municipal
	Dépenses	22 310 002,63	
232-0	Travaux de construction (groupé)	16 528 962,00	
232-2	Travaux de construction divers : - Restructuration de l'habitat sur terrain communal à St-Bernard - Réhabilitation de l'habitat lieu-dit Evêché St-François - Amélioration de l'habitat à Belle-pierre	500 000,00 200 000,00 139 691,00	
233-0	Travaux de viabilité (groupé)	3 908 837,00	
16	Remboursement de la dette	1 032 512,63	
	Recettes	22 310 002,63	
15	Prélèvement sur section de fonctionnement Subvention LBU Construction Subvention LBU pour viabilité Subvention FIR pour viabilité Emprunt Créance pour location vente (diffus) Autres créances (Hyacinthe)	1 330 579,28 5 821 000,00 2 244 000,00 748 000,00 12 000 000,00 133 090,02 33 333,33	
1051-3 1051-2 1053-1 16 2356 2359			

M. Marcel HOARAU donne lecture de l'avis des Commissions.

Commission des Affaires Générales et du Cadre de Vie : Avis favorable.

Commission des Finances : Le Budget Primitif de l'Habitat Social pour 1985 s'élève à 26 721 280,63 Francs, alors qu'il s'équilibre à hauteur de 14 123 027,54 Francs pour le B.P. 1984. Il bénéficie donc d'une augmentation de 47,14 %.

I - SECTION DE FONCTIONNEMENT (4 411 278,00)**1) Dépenses**

Nous retrouvons ici des postes structurels relatifs

* à des locations de terrains à la S.I.D.R. -art. 630- pour les opérations "Letchis" et "Ananas" (185 logements au Moufia) et "Caramboles" (101 logements au Chaudron) ;

* aux derniers frais d'actes notariés -art. 665-1- (avant la généralisation prochaine des actes administratifs qui permettront de faire des économies substantielles au profit de la Commune et des attributaires) ;

* aux frais de gestion de la S.I.D.R. pour les 106 logements de la Cité Hyacinthe -art. 665-2- ;

* aux intérêts des différents emprunts contractés par la Commune depuis 1980 -art. 671- ; il est bon de rappeler que ceux-ci s'élèvent à 39 943 810,00 Francs sur une période de quatre ans pour 905 L.T.S. (programme 1984 non compris), ce qui situe l'intervention de la ville à une moyenne de 44 136,80 Francs par construction ;

* au prélèvement de la section d'investissement -art. 831- (qui résulte du remboursement du capital de la dette).

Enfin, les deux derniers postes : "titres annulés" -art. 8280- et "travaux d'entretien" -art. 8374- concernent, pour le premier, des loyers irrécupérables suite à des émissions de titres lors de changements d'attributaires et à l'insolvabilité de certaines familles et, pour le second, une provision pour des petits travaux tels que vidange de fosse septique, canalisation pour évacuation d'eaux pluviales, petit mur de soutènement, etc...

2) Recettes

Il s'agit uniquement du produit des loyers attendus des 905 logements actuellement en service et d'une partie des 112 autres qui seront livrés et habités au cours de l'année 1985. Le coût du loyer mensuel d'un L.T.S. à Saint-Denis est donc de 406,00 Francs, à ce jour.

.../...

II - SECTION D'INVESTISSEMENT (22 310 002,63)1) Dépenses

Comme à l'accoutumée, les prévisions de dépenses les plus significatives concernent la construction de Logements Très Sociaux -art. 232-0 et 233-0-.

Pour 1985, elles portent, dans un premier temps, sur 68 logements (Morange II / Montgaillard : 37 L.T.S. ; Poincétias / Montagne : 19 L.T.S. ; Soeurs Marie / Brûlé : 12 L.T.S.) pour un coût estimatif de 20 437 799,00 Francs. Mais ces 68 logements ne constituent qu'une première programmation au regard de l'avancement des études. Un programme complémentaire de 171 autres logements a été, en effet, défini par la Commission du Logement et du Cadre de Vie, et fera également l'objet d'une demande de financement auprès des services déconcentrés de l'Etat. 239 nouveaux logements sont donc susceptibles d'être construits à Saint-Denis en 1984, si les financements de la L.B.U. suivent. Cependant, si on se réfère aux crédits obtenus au cours des années antérieures pour nos opérations (124 logements en 1982, 106 en 1983, 112 en 1984), et à la compression constante de la L.B.U. que chacun connaît, nous ne pouvons pas raisonnablement nous montrer optimistes.

C'est la raison pour laquelle apparaît, pour la première fois cette année, dans ce budget une somme de 839 691,00 Francs -art. 232-2- dégagée sur des fonds propres susceptibles d'être abondés par la Région, le Département et l'Etat, consacrée à des opérations groupées d'amélioration de l'habitat qui auront pour avantage d'être conduites à un coût intéressant (exemple : 30 000 Francs en moyenne pour 140 logements à la Montagne 15e), et d'une façon relativement rapide (sans passer par les circuits traditionnels du P.A.C.T., lents et lourds). Le dernier poste "remboursement de la dette" -art. 16- a trait à la partie capital des emprunts contractés.

2) Recettes

Elles portent principalement sur les subventions attendues dans le cadre des constructions de L.T.S. et de l'emprunt complémentaire nécessaire pour boucler le montage financier de chaque opération. Il est à noter que la transformation des mécanismes de financement des L.T.S. a des incidences défavorables pour les maîtres d'ouvrage. Présentement, la part de l'emprunt atteint 58,71 % et est supérieure à celle des subventions (41,29 %), alors qu'avant 1984, ces mêmes parts étaient respectivement d'environ 30 et 70 %.

En résumé, dans le budget de l'Habitat Social pour 1985, il est question de faire une approche et des prévisions les plus réalistes possibles. Celui-ci fera probablement l'objet de réajustements sensibles au moment de l'établissement du Budget Supplémentaire, puisque des opérations portant sur un total de 171 logements, en cours d'études, devront y être incluses (au moins en partie), à condition que le principe de leur financement puisse

.../...

être acquis lors de la prochaine commission de coordination de l'Habitat Social.

M. ANNETTE : Sur le budget lui-même, je vois qu'on indique 47,14 % d'augmentation. La section d'investissement prévoit 68 logements, dans un premier temps. L'année dernière, il y en a eu 112 et cette année, seulement 68. Avec les + 47,14 %, on pourrait penser que les choses ont beaucoup augmenté ; or, ce n'est pas le cas.

LE MAIRE : C'est le même raisonnement que vous teniez tout à l'heure.

M. ANNETTE : Où est donc l'autre partie ? Il n'y a apparemment que 68 logements programmés.

LE MAIRE : Non, il y en a 239 au total. Ils ne sont pas programmés sur cette année, mais sur les deux ou trois années à venir. Il y a donc deux façons de voir : la programmation et, chaque année, un certain nombre de logements est réalisé. Tout dépend des contraintes telles que les subventions, les terrains, les appels d'offres acceptés ou pas.

M. ANNETTE : Mais, le présent budget a-t-il été élaboré dans la perspective de la construction de 239 logements ou de 68 logements ?

LE MAIRE : Dans la perspective de la construction de 68 logements. Nous n'avons pas encore le feu vert de la commission de coordination qui doit attribuer les autres logements. Nous sommes sûrs uniquement de ces 68 logements. Par la suite, nous ajouterons les autres. Mais effectivement, globalement, nous avons 239 projets de logements nouveaux.

M. ANNETTE : En ce qui concerne la modification de la part de l'emprunt, je pense que c'est la conséquence de la modulation des loyers en fonction des revenus des futurs attributaires. Et, en fait, on escompte sans doute des revenus en loyers qui seront supérieurs.

LE MAIRE : Je n'ai pas bien saisi votre propos.

M. ANNETTE : Dans le chapitre des recettes, on fait état d'une part d'emprunt qui a augmenté. Et, je pense que cela est la conséquence d'une modulation des loyers qui devra tenir compte des ressources des attributaires, davantage que par le passé.

LE MAIRE : Il y a une part de vérité dans vos propos ; mais, ce n'est pas tout. Dans le cas d'attribution de primes, la part d'emprunt est plus faible que dans le cas des subventions.

M. ANNETTE : D'accord. Mais, plus les ressources de l'attributaire sont fortes, plus la subvention est faible, je le suppose.

LE MAIRE : Cela n'a pas le rôle que vous croyez.

M. ANNETTE : Oui, je sais bien que tout est relatif.

M. GERARD M. : L'augmentation considérable du prix des loyers est un peu inquiétante, également. Car, rien ne prouve que ces loyers seront effectivement récupérés, et que le taux des loyers impayés, actuellement assez bas, ne va pas augmenter de façon considérable. Vous connaissez le problème aussi bien que moi.

M. ANNETTE : En tous les cas, on note qu'il y a eu un changement, une innovation, avec le crédit de 839 000 Francs puisqu'il s'agit là d'opérations de restructuration. Mais, en ce qui concerne l'exemple de calcul qui a été donné, n'y a-t-il pas une erreur ? On parle de 140 logements à la Montagne. Est-ce bien cela ?

M. LOCATE : Oui, tout à fait.

M. ANNETTE : Il s'agit donc de 140 logements. Et, on parle d'un coût de 30 000 Francs en moyenne. Cela équivaldrait plutôt à 4 millions de Francs au lieu de 500 000 Francs. Je ne vois pas très bien... N'y a-t-il pas une erreur à ce niveau-là ? Pour 140 logements, si on effectue l'opération, le résultat n'égale pas 500 000 Francs.

M. LOCATE : Dans un premier temps, il y a des crédits d'études qui permettront de mener les opérations à terme. Ensuite, on passe à la phase de réalisation. Il y a donc deux choses distinctes dans ces prévisions.

M. ANNETTE : Et donc, le crédit qui est inscrit là est un crédit d'études. Vous donnez un exemple et je comprends le sens de l'opération. Mais, vous dites : 30 000 Francs d'amélioration pour 140 logements. Et, il est inscrit 500 000 Francs. Ce ne sont donc que des crédits d'études.

M. LOCATE : Les crédits d'études et, éventuellement, certaines phases des opérations qui pourraient être commencées dès l'année prochaine.

M. ANNETTE : Ici, il n'y a donc pas de début de financement.

M. LOCATE : Si. Les études ont déjà commencé et sont arrivées presque à leur terme ; et donc, il y aura le début des interventions sur le plan pratique, qui pourra avoir lieu l'année prochaine.

M. ANNETTE : Il faudra donc abonder beaucoup au niveau de ce poste qui représente 4 à 5 millions de Francs.

M. LOCATE : Absolument. Ici, il s'agit d'un premier crédit qui sera abondé successivement au B.S., au B.P. 1986, etc... En plus, comme il est dit dans l'avis de la Commission des Finances, on sollicite des subventions parallèlement auprès du Département et de la Région.

M. ANNETTE : A-t-on une idée des autres crédits concernant l'habitat, le logement ? Puisqu'on parle de priorité, est-ce qu'un point peut être fait au niveau des services sur ce qui a été fait au niveau de l'habitat ? Cela, en dehors de ce budget spécifique de l'Habitat Social.

LE MAIRE : Vous voulez qu'on fasse le point sur les logements qui ont été construits.

M. ANNETTE : Plus exactement, qu'on fasse le point sur ce que la municipalité engage sur le plan de l'habitat, très succinctement, si l'on dispose de quelques chiffres, en établissant une comparaison avec l'année dernière, par exemple.

LE MAIRE : Le Budget 1984 concernant l'Habitat Social s'élevait à 23 294 000 Francs. Et, en 1985, il va s'élever à 32 000 000 Francs, répartis en quelque 7 millions de Francs pour la commune elle-même et 25 millions de crédits d'Habitat Social.

Monsieur HOARAU J. P. quitte la salle en cours de séance.

M. ANNETTE : Pour 1984, il y a également le Budget Supplémentaire.

LE MAIRE : Il s'agissait là du chiffre du Budget Primitif de 1984.

M. CROCHET : Il y a là deux choses :

- la participation du Bureau d'Habitat Social ;

- et celle communale au tiers des V.R.D. de la S.I.D.R., H.L.M., acquisitions de terrains, participation dans les actes...

LE MAIRE : Pour quelque 4 millions de Francs prévus pour 1985.

M. GERARD M. : De plus, dans les V.R.D. de la S.I.D.R., la commune a participé pour 15 millions de Francs de 1978 à cette année.

LE MAIRE : Je mets aux voix le Budget Primitif du Bureau d'Habitat Social pour 1985.

2 abstentions.

**LE BUDGET PRIMITIF DU BUREAU D'HABITAT SOCIAL,
ainsi que l'avis des Commissions
SONT ADOPTES A L'UNANIMITE DES VOTANTS.**

---o-o-o0o-o-o---

*Reçu à la Préfecture
le 03/01/1985*