



**EXTRAIT DU REGISTRE**  
**des**  
**délibérations du Conseil de Communauté**

N° délib. : 000460

**Séance du vendredi 22 février 2008**

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la C.C.I.D - 46 avenue Villarceau à  
Besançon,  
sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Conseillers communautaires en exercice : 138

**Etaient présents :** **Amagney :** Jean-Pierre FOSTEL **Arguel :** André AVIS **Audeux :** Françoise GALLIOU **Auxon-Dessus :** Michel BITTARD, Serge RUTKOWSKI **Avanne Aveney :** Jean-Pierre TAILLARD **Besançon :** Catherine BALLOT, Denis BAUD, Teddy BENETEAU de LAPRAIRIE, Pascal BONNET, Patrick BONTEMPS, Patrick BOURQUE (à partir du rapport 4.1), Françoise BRANGET (à partir du rapport 1.2.2), Annaïck CHAUVET, Catherine COMTE-DELEUZE, Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Benoît CYPRIANI, Jean-Jacques DEMONET, Béatrice FALCINELLA, Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET, Didier GENDRAUD, Abdel GHEZALI, Paulette GUINCHARD (jusqu'au rapport 13.3), Sylvie JEANNIN, Michel JOSSE, Bernard LAMBERT, Christophe LIME, Michel LOYAT, Jacques MARIOT (à partir du rapport 13.1), Annie MENETRIER, Franck MONNEUR, Jacqueline PANIER, Françoise PRESSE, Jean ROSSELOT (à partir du rapport 3.3), Jean-Claude ROY, Joëlle SCHIRRER, Danièle TETU (jusqu'au rapport 13.3), Nicole WEINMAN **Beure :** Auguste KOELLER (suppléant de Pierre JACQUET) **Boussières :** Michel POULET **Brailles :** Alain BLESSEMAILLE **Busy :** Philippe SIMONIN **Chaleze :** Josseline SEITZ **Chalezeule :** Raymond REYLE **Chatillon le Duc :** Gilbert CANILLO, Jean-Marie DELACHAUX (à partir du rapport 13.1) **Chaufontaine :** Christiane BEUCLER (suppléante de Alain CUCHE) **Dannemarie sur Crête :** Jean-Pierre PROST **Deluz :** Yves TARDIEU (à partir du rapport 2.10) **Ecole Valentin :** André BAVEREL, Yves GUYEN **François :** Claude PREIONI **Grandfontaine :** François LOPEZ (suppléant de Richard SALA) (à partir du rapport 2.8) **La Chevillotte :** Jean PIQUARD (à partir du rapport 2.2) **Mamirolle :** Jacques-Henry BAUER **Marchaux :** Bernard BECOULET **Mazerolles le Salin :** Daniel PARIS **Montfaucon :** Michel CARTERON (suppléant de Pierre CONTOZ), Yvonne CHAILLET (suppléante de Jean-Marie VERNET) **Montferrand le Château :** Pascal DUCHEZEAU **Morre :** Jean-Michel CAYUELA **Nancray :** Jean-Pierre MARTIN, Daniel ROLET **Noironte :** Bernard MADOUX **Novillars :** Bernard BOURDAIS **Pirey :** Claude BARTHOD-MALAT, Robert STEPOURJINE **Pouilley les Vignes :** Jean-Marc BOUSSET, Albert DEPIERRE **Pugy :** Marie-Noëlle LATHUILIERE **Rancenay :** Michel LETHIER **Roche lez Beaupré :** Serge FERRY (suppléant de Roland BARDEY) **Saône :** Bernard GUYON, Christelle PETITJEAN **Serre les Sapins :** Nicole BARBEAU, Gabriel BAULIEU (à partir du rapport 6.1) **Tallenay :** Jean-Yves PRALON **Thise :** Jacques SIFFERLIN **Thoraise :** Jean-Paul MICHAUD **Torpes :** Denis JACQUIN **Vaire Arcier :** Patrick RACINE **Vaux les Prés :** Bernard GAVIGNET (à partir du rapport 2.3)

**Etaient absents :** **Auxon-Dessous :** Jacques CANAL, Jacques THIEBAUT **Avanne Aveney :** Christian GAGNEPAIN **Besançon :** Eric ALAUZET, Martine BULTOT, Claire CASENOVE, Rosine CHAVIN-SIMONOT, Jean-Claude CHEVAILLER, Nicole DAHAN, Yves-Michel DAHOUI, Marie-Marguerite DUFAY, Emmanuel DUMONT, Vincent FUSTER, Jocelyne GIROL, Martine JEANNIN, Loïc LABORIE, Lucile LAMY, Sébastien MAIRE, Bruno MEDJALDI, Danièle POISSENOT, Catherine PUGET, Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN, Michel ROIGNOT, Martine ROPERS, Corinne TISSIER **Beure :** Philippe CHANEY **Boussières :** Bertrand ASTRIC **Champagney :** Claude VOIDEY **Champoux :** Norbert DUPREY **Champvans les Moulins :** Jean-Marie ROTH **Chaucenne :** Bernard VOUGNON **Chemaudin :** Gilbert GAVIGNET, Jean-Yves RENOUD **Dannemarie sur Crête :** Gérard GALLIOT **Fontain :** Jean-Paul DILLSCHNEIDER **François :** Françoise GILLET **Genes :** Gabriel JANNIN **Grandfontaine :** Jean JOURDAIN **La Vèze :** Philippe CHANAU **Larnod :** Martine BERGIER **Le Gratteris :** Nicole JANNIN **Mamirolle :** Dominique MAILLOT **Miserey Salines :** Marcel FELT, Denis JOLY **Montferrand le Château :** Marcel COTTINY **Morre :** Gérard VALLET **Novillars :** Raymonde BOURLON **Osselle :** Jacques MENIGOZ **Pelousey :** Jacques TERVEL, Annick CHARPY **Roche lez Beaupré :** Michel SCHNAEBELE **Routelle :** Claude SIMONIN **Thise :** Claude BULLY **Vaire le Petit :** Jean-François THIEBAUD **Vorges les Pins :** Charles BATISTE

**Secrétaire de séance :** Abdel GHEZALI

**Procurations de vote :**

**Mandants :** M. BULTOT, E. DUMONT, V. FUSTER, D. POISSENOT, C. TISSIER, F. GILLET, G. JANNIN, J. JOURDAIN, M. COTTINY, R. BOURLON, C. BULLY

**Mandataires :** T. BENETEAU de LAPRAIRIE, F. MONNEUR, J. MARIOT, S. JEANNIN, C. BALLOT, C. PREIONI, J-P. MARTIN, F. LOPEZ, M. LETHIER, B. BOURDAIS, J. SIFFERLIN

**Objet :** Charte Communale du Logement Public

# Charte Communale du Logement Public

**Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président**

## Résumé :

Afin d'assurer une cohérence et une mixité plus grande du peuplement des logements publics dans des quartiers ou îlots répertoriés comme sensibles de Besançon, une Charte Communale du Logement Public a été élaborée à l'initiative de la Ville de Besançon. Cette démarche partenariale s'inscrit naturellement dans le Programme Local de l'Habitat dans le cadre de la fiche 14 (« La recherche des mixités et des équilibres en matière d'habitat »).

Cette Charte est proposée à l'approbation du Conseil de Communauté.

## **I. Contexte**

La Ville de Besançon a souhaité engager une démarche partenariale avec les organismes gestionnaires de logements publics, le Conseil général, le Centre Communal d'Action Sociale et le Grand Besançon visant à mettre en place une politique cohérente de peuplement et d'attribution des logements situés sur le territoire communal. Cette volonté se traduit par l'élaboration de la Charte Communale du Logement Public.

## **II. La Charte Communale du Logement Public**

Les objectifs de la Charte sont les suivants :

- permettre le repérage de manière transversale des difficultés et dysfonctionnements en matière de peuplement rencontrés dans certains secteurs regroupant de nombreux logements publics. En effet, le patrimoine de plusieurs opérateurs y est généralement imbriqué, ce qui rend impossible pour chacun des acteurs d'avoir une vision cohérente des problématiques,
- mettre en place une politique d'attribution cohérente et concertée dans les quartiers ou îlots repérés comme fragilisés par le repérage mentionné ci-dessus.

Cette convention d'une durée de 3 ans reposera sur des données trimestrielles fournies par les bailleurs au service « Habitat » de la Ville de Besançon qui sera chef de file dans la mise en oeuvre de la Charte. Il s'agira, au-delà de l'observation des phénomènes, de trouver avec les Entreprises Sociales de l'Habitat des solutions pour les familles en difficultés sociales dans le parc et de réaliser un travail qualitatif d'adéquation entre offre et demande de logement. L'équilibre général du peuplement des quartiers sera ainsi recherché.

Dans le cadre des actions du Programme Local de l'Habitat, notamment la fiche 14 « La recherche des mixités et des équilibres en matière d'habitat », et en tant que délégataire des aides à la pierre, le Grand Besançon est naturellement partenaire de cette démarche qui pourrait être étendue après une évaluation de sa pertinence, à l'ensemble du parc locatif de l'agglomération. Cette initiative doit également s'inscrire en cohérence et en complémentarité avec les études menées par l'Audab et le Grand Besançon dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat. La Conférence Communale du Logement Public, à laquelle un élu et les services du Grand Besançon seront conviés, aura en charge le suivi et l'animation politique du dispositif.

**M. STEPOURJINE ne prend pas part au vote.**

**A l'unanimité, le Conseil de Communauté :**

- **approuve la Charte Communale du Logement Public,**
- **autorise Monsieur le 1<sup>er</sup> Vice-Président du Grand Besançon à signer la Charte Communale du Logement Public**
- **désigne Monsieur Robert STEPOURJINE chargé de l'habitat comme représentant de la CAGB à la Conférence Communale du Logement Public.**

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 85

Contre : 0

Abstention : 0

# CHARTRE COMMUNALE DU LOGEMENT PUBLIC

Entre :

**La Ville de Besançon,**

**La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon**

Et

**L'Etat**

**Le Département du Doubs,**

**Les organismes gestionnaires de logements locatifs sociaux** implantés sur le territoire de la commune

- **Grand Besançon Habitat, Office Public de l'Habitat de Besançon**
- **SAIEMB Logement**
- **Habitat 25, Office Public de l'Habitat du Doubs**
- **Néolia**
- **Société d'Economie Mixte ADOMA (ex SONACOTRA)**

**Le Centre Communal d'Action Sociale de Besançon**

## PREAMBULE

La Ville de Besançon réaffirme l'importance de l'équilibre social dans la vie quotidienne des quartiers et pour ses habitants. La politique d'attribution de logements publics aux personnes résidant, travaillant ou ayant une attache avec la commune, constitue l'élément déterminant de l'objectif de mixité sociale. La Ville de Besançon a souhaité mettre en place un dispositif de concertation et un groupe de travail qui ont pour objectif de définir les règles de bonne conduite en matière de mixité sociale sur le territoire de la Ville de Besançon. Il s'inscrit dans les orientations du PLH de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

Cependant, afin d'engager des actions en ce sens, il apparaît nécessaire :

- de mettre en place une analyse plus fine, mais aussi une réponse adaptée, quartier par quartier, aux difficultés constatées,
- de se doter de nouveaux moyens pour conduire une politique de logement globale et cohérente afin d'adapter la situation actuelle du logement public au regard de l'ensemble des contraintes rencontrées par les bailleurs et les autres partenaires,
- de porter une attention particulière sur l'accès au logement des familles en difficulté comme le nécessaire équilibre social à maintenir ou rétablir dans les différents quartiers.

Dans ce cadre, la Ville de Besançon a engagé une démarche partenariale avec les bailleurs publics et les autres acteurs du logement public aboutissant à la rédaction de cette Charte Communale du Logement Public et à la mise en place d'une Conférence Communale du Logement Public.

Cette charte se veut un guide pour les différents partenaires :

- qui réponde à un souci de transparence sur la politique d'attribution dans un objectif partagé de mixité sociale et de préservation des équilibres résidentiels ;

- qui institue un partenariat basé sur :
  - les orientations municipales,
  - l'ensemble des règles qui régissent les attributions dans le logement public,
  - les engagements des partenaires,
  - les analyses et évaluations réalisées.
- qui s'attache à la réalité du logement social sur Besançon en prenant en compte les spécificités démographiques et socio économiques des différents quartiers qui constituent le territoire communal.

La charte s'appuie et complète les dispositifs existants :

- La Plateforme d'Insertion par le Logement (PIL) qui est une instance partenariale opérationnelle de traitement des situations problématiques en terme de parcours résidentiel d'accès ou de maintien dans le logement dont le rôle vient d'être réaffirmé dans le PDALPD pour la période 2007-2011 ;
- Le groupe bisontin de l'habitat adapté et spécifique ;
- L'observatoire des bailleurs sociaux...

Elle s'inscrit dans un premier temps dans le seul territoire de la commune mais elle a vocation, à terme, à s'inscrire dans une démarche à l'échelle de l'agglomération bisontine.

De plus, la Conférence Communale sur le Logement Public prendra en compte tout nouveau dispositif et orientations en exécution de la loi sur le droit au logement opposable.

### **I) LE PARC CONCERNE**

Les objectifs et les actions décrits dans la présente charte concernent tant le parc public existant que le parc susceptible d'être construit sur le territoire communal.

Le parc de logement public est géré par plusieurs bailleurs dont les patrimoines sont souvent imbriqués.

### **II) LES OBJECTIFS DE LA CHARTE COMMUNALE DU LOGEMENT**

La charte est essentielle pour partager avec l'ensemble des partenaires les constats, diagnostics et solutions envisagées sur ce parc : modalités d'accès, accueil de nouveaux locataires au regard de la population en place, parcours résidentiel des locataires, qualité de vie dans les logements et les quartiers...

Les signataires s'attacheront à l'application des objectifs que la Charte entend développer :

- préserver ou rétablir l'équilibre social dans les différents quartiers par la mobilisation de leurs politiques respectives pour une amélioration de l'équilibre résidentiel de la ville ;
- d'améliorer la connaissance des problèmes du terrain, afin de se donner les moyens d'une intervention pertinente et maîtrisée ;
- définir des objectifs de peuplement du parc social qui constitueront un cadre de référence commun, pour la gestion des attributions par les différents organismes ;
- accorder une attention particulière d'une part, aux attributions de logements dans les quartiers ou secteurs observés comme les plus fragilisés et d'autre part, au logement des familles les plus en difficulté en veillant à l'équilibre social sur l'ensemble du territoire communal pour mettre progressivement fin aux ruptures de l'équilibre de peuplement qui auront été repérées ;
- veiller à préserver sur l'ensemble des patrimoines concernés une densité d'occupation conforme à la capacité d'accueil des logements et les équilibres résidentiels en détectant et en analysant les situations de sur-occupation et de sous-occupation importantes ;
- d'améliorer la lisibilité des procédures d'attribution et des parcours résidentiels ;
- de prendre en compte les aspects sociaux et de contribuer à la mise en place de solutions adaptées aux situations individuelles.

Au travers de la Charte, les signataires engagent des actions :

- d'une part, en permettant une identification précise des difficultés et dysfonctionnements rencontrés par la population permettant la mise en place d'une méthode d'alerte et de résolution partenariale de ces problèmes,
- d'autre part, pour la gestion des attributions par les différents organismes en accordant une attention particulière aux attributions de logement dans les quartiers observés comme les plus fragilisés et en préservant ou rétablissant l'équilibre social dans les différents quartiers et patrimoines de la Ville et de l'agglomération.

### **III) LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

Il est proposé de travailler sur des conduites d'actions qui sont basées sur des objectifs de rééquilibrage socio démographique ainsi que sur les parcours résidentiels et/ou la recherche de maintien dans les lieux.

#### **I. Un dispositif d'observation**

Un diagnostic commun doit mener à une orientation commune du peuplement des quartiers. A cette fin, un dispositif d'observation sera mis en place.

##### **a) Les indicateurs**

L'analyse approfondie du peuplement est le fondement d'une approche commune de rééquilibrage des populations.

Un état de l'occupation du parc public par quartier sera élaboré sur la base d'indicateurs choisis relatifs aux ménages et aux logements, issus des données des bailleurs. Ces données seront transmises au Groupement des Bailleurs Sociaux du Doubs qui se chargera de leur analyse et de leur restitution à la Ville.

Ainsi, au sein de la Ville et des différents quartiers à partir de ces indicateurs, seront identifiées des situations contrastées entre les différents secteurs.

Ceux-ci pourraient être classés en trois catégories en fonction de leur plus ou moins grande fragilité :

- Secteurs connaissant un fonctionnement social satisfaisant,
- Secteurs intermédiaires qui connaissent des dysfonctionnements sociaux ponctuels,
- Secteurs fragiles où l'on relève des indicateurs de fragilité et de dysfonctionnements importants (sociaux, économiques, ...)

Ces indicateurs ont pour but d'alerter l'ensemble des bailleurs et des services concernés sur le ou les problèmes rencontrés sur un immeuble, un secteur ou un quartier et d'en mesurer l'ampleur.

##### **b) La politique d'attribution au vu d'échanges de données quantitatives et qualitatives**

Afin d'améliorer la lisibilité des procédures d'attribution, des parcours résidentiels à l'intérieur de la Ville et des conditions de mobilité dans la Ville, des modalités d'échange de l'information sur les attributions seront mise en place.

A partir de l'état statistique annuel réalisé par le Groupement des Bailleurs Sociaux du Doubs, les données telles que la typologie de la population, le nombre de locataires entrants, le taux de vacance, le taux de rotation,... seront transmis à la Ville.

Tous les trois mois, les bailleurs communiqueront au groupe de travail chargé du suivi, un état qualitatif des lieux de vie sociale des quartiers et un bilan des attributions (nombre d'attributions, nombre de départs du parc, nombre de demandes de logement enregistré et de demandes de mutation, évolution des impayés de loyer).

Ces bilans d'attribution sont essentiels ; aucune orientation d'attribution ou d'équilibre de quartiers ne peut être définie sans ces documents de base. L'objectif est de définir une coordination pour la mise en cohérence des politiques d'attribution entre les différents bailleurs se trouvant sur un même secteur géographique.

## **2. Une contractualisation entre les acteurs**

Les problèmes communs pourront être ainsi identifiés et nécessiteront alors, sous l'égide de la Ville, une approche coordonnée en termes de traitement des dysfonctionnements, de politiques d'attribution et d'intervention sur le bâti.

Cela implique de mener une réflexion à différents niveaux dans :

- L'appréhension plus précisément des besoins et l'identification des moyens à mettre en œuvre pour y répondre.
- Le traitement des difficultés des ménages déjà logés dans le parc locatif social, qui relèvent à la fois de l'action du dispositif de maintien dans les lieux et de l'accès au logement par le mécanisme des mutations internes.
- La recherche des solutions qui peuvent être mises en œuvre sur la commune dans le parc existant pour permettre une meilleure adéquation entre la taille des logements et l'évolution de la composition familiale (en volume et en type de produit).
- La recherche des solutions pour des catégories de ménages qui connaissent des difficultés particulières d'accès au logement et/ou de maintien dans les lieux tout en veillant à favoriser un parcours résidentiel.
- La prise en compte de la diversité des situations entre les groupes immobiliers.

Pour cela, il conviendra :

- d'optimiser les outils existants et de renforcer les structures partenariales existantes en lien avec les politiques d'accompagnement social (Plateforme d'Insertion par le Logement, PDALPD, prévention des expulsions, décohabitation, habitat adapté et spécifique...) pour rechercher des solutions les plus adaptées aux situations particulières ;
- de définir les modalités de concertation et d'échanges entre les bailleurs pour favoriser la mobilité résidentielle ;

## **IV) L'ANIMATION ET LE SUIVI DE LA CHARTE COMMUNALE DU LOGEMENT PUBLIC**

La Charte constitue un document cadre qui doit être complété par un dispositif d'animation et de partage des données.

### **I. la Conférence Communale du Logement Public**

Elle constitue un lieu d'échange avec l'ensemble des partenaires sur le diagnostic, les blocages, les évolutions possibles. Ce travail collectif permet d'aboutir à un diagnostic partagé et à la résolution collective des problèmes identifiés.

Les membres de la Conférence sont :

- Le Maire de Besançon ou son représentant,
- Le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, ou son représentant,
- Le Préfet du Doubs ou son représentant,

- Le Président du Conseil général du Doubs ou son représentant,
- La Vice Présidente du CCAS,
- Les Présidents des organismes bailleurs,
- Le Président de la Société d'Economie Mixte ADOMA (ex SONACOTRA),
- La représentante du Groupement des Bailleurs Sociaux du Doubs,
- Le chef de projet du PDALPD.

La Conférence a pour but de mettre en œuvre la Charte Communale, de définir des priorités et les orientations en matière de politique de mutation et d'attribution tout en respectant les pouvoirs des commissions d'attribution de chaque organisme de logement public, d'améliorer la gestion du parc existant, de favoriser la prévention des impayés et des expulsions et d'évaluer cette politique de peuplement.

Elle se réunira une fois par an. Cependant, d'autres réunions pourront être organisées à l'initiative du Maire.

Son animation est assurée par la Ville qui produit les supports nécessaires aux échanges, ainsi que la rédaction et la diffusion des comptes rendus des séances.

Une fois par an, la Conférence invitera les représentants d'associations de locataires pour les informer de l'avancement des travaux dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs de la charte. Elle entendra les représentants locaux de ces mêmes associations afin d'apporter aux membres de la conférence des éléments complémentaires d'information nécessaires à l'amélioration de la politique de peuplement.

## **2. Un groupe de travail chargé du suivi**

Un groupe de travail composé des représentants des signataires de la Charte sera chargé du suivi des actions prévues par la Charte. Son animation est assurée par la Ville. Il se réunira trimestriellement ou selon une autre périodicité en tant que de besoin.

Il sera chargé d'élaborer et de présenter devant la Conférence Communale :

- le bilan du dispositif de suivi et d'observation de la Charte,
- l'évaluation de mesures prévues dans le cadre de la charte afin de veiller à la conformité des décisions d'attribution de logements publics avec les objectifs de la charte, à la pertinence des objectifs initialement fixés et des moyens mise en œuvre pour les atteindre.
- des propositions d'actions complémentaires et de procédures d'ajustements à mener, si nécessaire.

S'il advient qu'il évoque d'une façon formelle ou informelle dans le respect de la confidentialité des informations des situations individuelles présentant un caractère de difficulté particulière au regard du logement, il les orientera vers les dispositifs adaptés à leur traitement, notamment la plateforme d'insertion par le logement (PIL).

## **V) LA DUREE DE LA CHARTE**

La charte est conclue pour une période de trois ans. A l'issue de cette phase, un réexamen de la charte sera réalisé par l'ensemble des partenaires.

## **VI) AVENANT ET RESILIATION**

Toute partie signataire qui ne souhaite pas renouveler son adhésion doit le faire savoir par écrit trois mois avant chaque date d'anniversaire de la Charte.

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente charte, définie d'un commun accord entre les parties fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la Charte, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux de la Charte.

Besançon, le

Pour Le Maire de la Ville de Besançon,  
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme et l'Habitat

Pour le Président de la Communauté  
d'Agglomération du Grand Besançon

Michel LOYAT

Gabriel BAULIEU

Le Préfet de la Région Franche-Comté  
Préfet du Doubs

Le Président du Conseil général

Jacques BARTHELEMY

Claude JEANNEROT

La Vice Présidente du Centre Communal  
d'Action Sociale

Le Président d'Habitat 25

Marie-Marguerite DUFAY

Michel RONDOT

Le Président de Grand Besançon Habitat

Le Président de la SAIEMB Logement

Denis BAUD

Jean-Louis FOUSSERET

Le Président de NÉOLIA

Le Président de la société d'économie mixte  
ADOMA (ex SONACOTRA)

Marc TAVERNIER

Michel PELISSIER