

## **Politique de l'habitat à Besançon - Communication de M. TISSOT, Adjoint**

*M. l'Adjoint TISSOT* expose ce qui suit :

La demande de logements à Besançon est de plus en plus forte et de plus en plus diversifiée.

Aussi la Municipalité bisontine a-t-elle décidé de relancer sa politique du logement afin de contribuer à offrir aux Bisontins le logement qu'ils désirent à des prix les plus bas possibles.

Bien entendu cette politique prend en compte les actions en cours et notamment :

- réhabilitation de quartiers : DSQ de Palente/Orchamps et Montrapon/Fontaine Ecu, OPAH du centre ancien,

- une politique d'insertion par le versement de l'Allocation Municipale d'Insertion par le logement,

- les premières actions en matière d'habitat adapté...

Cette politique s'appuie sur des dispositions réglementaires et législatives :

- programme d'actions relatives au développement urbain, adopté par le Comité Interministériel des Villes le 18 août 1989,

- loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Enfin, elle s'inscrit dans l'action du Gouvernement qui a fait du logement social une priorité.

### **Les objectifs**

#### **A - Augmenter et diversifier l'offre**

**Augmenter l'offre** en :

- logements sociaux,
- locatif privé,
- maisons individuelles.

Satisfaire la demande permettra de mettre fin à quelques tensions qui affectent certains quartiers et pour certains types de logements.

Le prix moyen du logement à Besançon est effectivement relativement peu élevé, mais il cache de fortes distorsions.

Le logement doit rester bon marché dans notre ville.

**Diversifier l'offre** : adapter l'offre à la demande

#### **1 - Le logement social**

- *le logement social traditionnel*

- *le logement social pour les personnes défavorisées* : les demandeurs d'emploi, les Rmistes, les personnes âgées...

- *l'habitat adapté* (qui entre dans cette catégorie) bénéficie de PLA d'insertion. Il permet de loger des personnes qui ne peuvent être logées en HLM : très grosses familles, familles présentant des difficultés de voisinage.

Aussi, dans le cadre du **Programme Département Social Thématique** (PST), la Ville organisera le développement de ce type d'habitat.

## **2 - Les petits logements**

La demande, très forte, provoque des tensions sur le marché locatif privé, et provoque une hausse des prix.

La Ville incitera les constructions de petits logements sociaux (F1 - F2).

**Les logements pour étudiants** : la demande de logements à moins de 1 000 F/mois est aussi très forte.

La Ville prendra des initiatives pour coordonner l'action des différents partenaires en la matière. Besançon, ville universitaire doit en effet mettre en œuvre un plan d'action pour l'accueil des étudiants.

## **3 - Favoriser la construction individuelle**

La demande globale a légèrement fléchi mais la tendance reste toujours la même à savoir le départ des accédants vers la périphérie.

Des zones pavillonnaires sont en cours de réalisation (les Planches, la Combe Saragosse, les Tilleroyes, la ZAC Saint-Laurent).

Il convient donc de poursuivre et intensifier les programmes en cours.

## **B - Améliorer la qualité de l'habitat**

- *Lors des opérations de réhabilitation publique*

\* en cours : les DSQ Palente-Orchamps et Montrapon/Fontaine Ecu,

\* les opérations : Brulard, Planoise, OPAH centre ancien.

- *Favoriser la réhabilitation privée*

La Ville jouera un rôle d'information et de stimulation auprès des propriétaires, poursuivra l'action dans le centre ancien, (tentera de renégocier une nouvelle convention OPAH) et dans le secteur diffus.

- *Supprimer les zones d'habitat insalubre y compris Cité de l'Escale, le Centre Nord-Africain.*

- *Provoquer et favoriser l'adaptation des logements aux modes de vie des familles*

\* «décohabitation» : personnes âgées, étudiants

\* logement des personnes âgées...

- *La gestion rapprochée*

La Ville incitera les organismes HLM à mettre en place une véritable gestion rapprochée dans les quartiers sociaux afin d'améliorer la communication logeurs-habitants.

- *Assurer une meilleure répartition de la population à l'intérieur des quartiers, des immeubles, à l'occasion des réhabilitations, des vacances... C'est l'enjeu d'une politique de peuplement (voir moyens).*

## **C - Équilibre ville - périphérie**

Tenter de renverser la tendance actuelle pour un meilleur équilibre de l'habitat dans l'agglomération (95 % du logement social est à Besançon) en mettant en œuvre un **PLH** dans le cadre du PACT.

Dans l'intérêt de la Ville et des communes périphériques, trois types d'harmonies sont à rétablir :

- collectif-individuel,
- location-propriété,
- social-secteur privé...

## **La méthode**

### **1 - La connaissance**

#### **Pour un observatoire local du logement**

Répondre aux besoins de la population suppose que l'on connaisse non seulement la demande mais aussi le parc, sa consistance, son état, son évolution.

La Ville mettra en place un observatoire du logement, avec la participation de l'ADIL et de nos partenaires publics et privés.

Cet observatoire sera un lieu d'échanges, de débat, de réflexion pour nos partenaires.

Il pourra éventuellement s'ouvrir aux communes de l'agglomération.

### **2 - La concertation**

#### **Pour un partenariat actif**

Dans un souci d'efficacité, la Ville doit **inciter la concertation et organiser la coordination entre tous nos partenaires**, pour mettre en œuvre un véritable partenariat.

**La concertation informelle** avec tous nos partenaires publics et privés :

- l'État, le Conseil Régional, le Conseil Général,
- les organismes HLM : l'Office Municipal, l'Office Départemental, SAFC, la SAIEMB,
- la SEDD, le CAL,
- la DDE, la CAF, les DASS, le CROUS...
- les associations d'accueil, l'ADIL, l'ADAL...
- les sociétés et organismes privés.

**La concertation formelle** : la Ville participera activement :

\* dans les *cadres existants* :

- comité départemental de l'habitat,
- les diverses commissions (ANAH...)

\* dans *les nouvelles procédures et instances* et notamment :

*le Plan d'Action Départemental pour le logement des personnes défavorisées* dans le cadre duquel seront mis en œuvre :

*le Programme Social Thématique* (pour les personnes défavorisées),

*le Plan d'Occupation du Patrimoine Social* (voir peuplement).

### **3 - La participation**

La Ville contribuera à assurer :

- une participation des habitants par l'intermédiaire des *associations* de locataires...
- une *participation directe* des habitants dans leur immeuble, leur quartier
- *l'insertion par le logement*
- offre d'un logement
- participation des locataires (demandeurs d'emploi ou non) à l'aménagement et à l'entretien des locaux (ex : Régie de Fontaine Ecu).

### **Les moyens**

#### **1 - Une convention Ville-Habitat : un cadre contractuel**

La Ville souhaite négocier une convention Ville-Habitat avec l'État.

Cette convention, signée pour 3 ans, associe les partenaires : collectivités, organismes HLM.

Elle précisera nos objectifs en matière d'habitat, mais également les projets d'aménagements urbains, les actions de valorisation du patrimoine...

Le processus est le suivant :

- initiative par la collectivité,
- constitution d'un comité de pilotage,
- diagnostic urbain,
- définition des principaux enjeux,
- élaboration du programme et signature,
- mise en œuvre sous l'impulsion du comité de pilotage.

Une telle convention mettra fin aux nombreuses et incertaines négociations au coup par coup avec les autres collectivités.

Bien entendu, les procédures existantes seront intégrées dans la convention.

Les enjeux sont précisés :

En termes de quartiers :

Les 2 DSQ, Brulard, Planoise, le centre-ville,

En termes de populations, objectifs :

Etudiants, personnes âgées, personnes défavorisées.

## **2 - Des outils**

- \* **les services municipaux**
- \* l'Office Municipal
- \* la SAIEMB
- \* la SEDD (aménagement)
- \* le CAL

## **3 - Une politique foncière**

Dans la mesure du possible et dans certains cas, la Ville mettra des terrains et immeubles à la disposition des organismes HLM pour la création ou l'aménagement de logements sociaux.

En outre, elle utilisera les outils et procédures de maîtrise foncière, chaque fois qu'il sera nécessaire, pour favoriser la construction de logements sociaux notamment.

## **4 - Une politique de peuplement**

Afin d'éviter les phénomènes de concentration de certaines populations dans les mêmes quartiers, la Ville doit inciter les organismes logeurs à modifier progressivement l'occupation du domaine social :

- à l'occasion des opérations de réhabilitation et construction de logements collectifs,
- en localisant et en adaptant les grands logements,
- en participant à la mise en œuvre du **plan d'occupation du patrimoine social** de Besançon dont les objectifs sont les suivants :
  - \* concertation entre les organismes HLM
  - \* connaissance du patrimoine social, avec méthode d'évaluation commune
  - \* connaissance de la demande avec la mise en commun des fichiers de demandeurs
  - \* création d'un guichet unique ?
  - \* politique d'attribution commune (au moyen d'une commission unique ?).

**M. TISSOT :** Cette communication n'est pas organisée comme un débat sur le logement. Il était prévu à l'origine une simple communication sur les grands axes que nous comptons retenir en cette matière et nous avons décidé finalement de ne pas frustrer les membres du Conseil Municipal d'un échange à la suite de cet exposé. Pour les actions en cours, je soulignerai notamment les subventions que nous attribuons à l'ADAL, l'Action Départementale pour l'Accès au Logement qui cautionne les gens trop isolés, trop démunis pour bénéficier de caution dans leur famille. Ces actions de solvabilisation des ménages sont à poursuivre dans cette optique qui retient le logement comme un droit fondamental. Selon le Gouvernement, le logement est un droit fondamental et aussi une condition préalable à toute insertion. Il est en effet difficile d'imaginer une action d'insertion professionnelle ou quoi que ce soit d'autre si cette condition n'est pas remplie. La Municipalité donc reprend ce principe à son compte en allant plus loin et en faisant du logement non pas seulement une condition préalable à l'insertion mais un véritable moyen d'insertion. Il y a pour cela plusieurs moyens, par exemple les régies de quartier, ces structures associatives qui regroupent les habitants pour gérer eux-mêmes les affaires de leur quartier. Dans ce cadre, la plupart des petits travaux d'entretien, d'aménagement et de réparation sont confiés à des habitants privés de travail, c'est un bon moyen de recréer un tissu social dans un quartier. Je pense aussi aux conditions dans lesquelles le quartier de Fontaine Ecu a été restauré dans le cadre de ce qu'on a appelé l'opération REX, réalisation expérimentale où là aussi l'entreprise qui avait enlevé le marché a accepté de prendre avec son personnel des personnes privées d'emploi qui bénéficiaient à ce moment-là de l'encadrement technique de l'entreprise et l'encadrement en quelque sorte pédagogique et social par le GARE-BTT. Voilà deux exemples de moyens d'utiliser le logement comme moyen d'insertion.

En ce qui concerne les objectifs, je voudrais rappeler que le premier de ceux-ci est d'augmenter et diversifier l'offre. Il faut savoir que si le Gouvernement a porté toute son attention sur le logement depuis quelque temps, c'est qu'il y a à nouveau une réelle crise du logement dont je sens les effets depuis quelque temps à Besançon. Je m'en suis aperçu pendant l'année qui s'est écoulée et encore plus cet été : alors que cet hiver je pouvais encore répondre aux gens qui frappaient à ma porte que dès les beaux jours, vers les mois de juin, juillet, on aurait de 100 à 120 demandes de congé de départ d'appartement, cette année on n'en a eu que 10 soit dix fois moins.

Alors que se passe-t-il ? Une étude a été faite récemment sur le prix des loyers à Besançon qui laissait apparaître qu'en moyenne ceux-ci ne sont pas trop élevés mais que, justement, cette moyenne cachait bien des disparités et qu'en réalité finalement, il y avait une grande différence entre celui qui était logé depuis plusieurs années et bénéficiait d'une certaine ancienneté, et celui qui rentre. C'est au changement de bail que cela fait très mal. Est-ce cela qui contribue à mettre une chape de plomb sur le logement et est-ce cela qui fait que finalement les gens bougent de moins en moins ? Je n'en sais rien mais nous avons une crise de logement qui se pose avec de plus en plus d'acuité. L'Office Municipal d'HLM par exemple qui compte 5 500 logements a 1 600 demandes en instance ; cela vous donne quand même une idée de la situation.

J'apporte une précision quant au logement des personnes âgées ; de plus en plus de générations d'âge moyen s'inquiètent de la situation de leurs parents au point de vue du logement, de la vie des parents vieillissants et il pourrait se concevoir par exemple que des appartements de type standard F4 ou F5 puissent se voir accompagner de petits logements contigus permettant à la personne âgée de bénéficier de son indépendance en studio tout en étant très près de sa famille, c'est un exemple d'adaptation. Par ailleurs, on s'aperçoit qu'il y a des logements F3, F4 mais qu'il n'y a pas assez de logements pour les étudiants. Nous sommes confrontés aussi à une crise de logements pour cadres. Il peut paraître curieux aussi de s'intéresser aux cadres quand on parle autant des populations défavorisées, mais pour la Ville qui doit aussi permettre aux entreprises de s'implanter, il faut pouvoir répondre à une demande et nous avons du mal à trouver des logements adaptés pour les cadres. Après l'augmentation de l'offre et son amélioration, il est souhaitable de préserver un équilibre entre la Ville et la périphérie.

C'est l'intérêt de la Ville, c'est évident mais aussi de celui des communes périphériques qui, ayant une population un peu trop homogène de gens d'âge moyen, vont se retrouver dans des situations difficiles si elles ne disposent pas d'un locatif qui assurera un certain dynamisme. Je citerai l'exemple de la commune de Chemaudin qui s'en est déjà rendu compte et qui s'est adressée à l'Office Municipal d'HLM pour lui demander d'étudier pour elle l'implantation de logement social avec appartements de type F3, F4 afin de permettre une certaine rotation pour le maintien d'ouverture des écoles. Je crois que les communes périphériques ont aussi intérêt à ce qu'il y ait un meilleur équilibre des types d'habitat.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** D'où la nécessité de PLH, c'est une proposition qui est faite.

**M. TISSOT :** Exactement. Alors la méthode, je crois que pour pouvoir conduire une action, il faut déjà bien connaître ce sur quoi elle s'exerce. Il faut donc que l'on connaisse non seulement la demande mais aussi le parc, sa consistance, son état, son évolution. Donc la Ville mettra en place un observatoire du logement avec la participation de l'ADIL et de nos partenaires publics et privés. L'ADIL exerce sur le plan départemental, et là il s'agit de quelque chose d'un peu différent qui serait fait en liaison avec eux. Il faudra aussi organiser la concertation pour un partenariat actif, d'abord une concertation informelle avec tout notre environnement, mais aussi la concertation formelle et la Ville participera activement donc dans tout ce qui existe dans les cadres existants, que ce soit le Comité Départemental de l'Habitat, les diverses commissions et dans les procédures et instances, notamment le plan d'action départemental pour le logement des personnes défavorisées.

Organiser aussi la participation pour deux raisons essentielles : premièrement l'expérience montre, en particulier dans les opérations de réhabilitation, qu'on a beaucoup plus de chances de réussite à partir du moment où on s'est concerté avec les habitants, avec les personnes concernées. En deuxième lieu, la concertation avec les habitants est aussi finalement un moyen d'utilisation du logement comme

moyen d'insertion et là on retombe dans la logique de la régie de quartier, c'est tout à fait aussi un lieu de participation des habitants et un moyen d'insertion des habitants.

Je voudrais préciser, en ce qui concerne les outils sur lesquels nous nous appuyerons, qu'il s'est créé une cellule nouvelle pour aider à la conception de cette politique du logement, veiller à son application et coordonner un petit peu toutes les actions entre les services en matière de logement et rassembler toutes les informations.

Il s'agira également pour la Ville de conduire une politique de peuplement sachant que c'est le genre de chose sur laquelle il est plus facile de discourir que d'agir. J'entends depuis un an et demi parler d'harmonie, de répartition dans les quartiers, de répartition harmonieuse sociologique dans les quartiers. Mais je crois qu'une telle politique ne peut se conduire qu'à partir d'une action sur béton, vraiment à partir de la construction et de la réhabilitation. Pourquoi ? Eh bien parce qu'avec ce dont nous disposons dans le présent, il est difficile de pouvoir conduire une politique de peuplement. Quand vous disposez d'immeubles qui ne comportent, par exemple, que des grands logements F5, F6, il est évident que vous n'allez vous retrouver qu'avec des familles nombreuses. Aussi, pour pouvoir procéder à une meilleure répartition, il faudra profiter des réhabilitations et des constructions pour construire des logements plus diversifiés au point de vue dimensions. Les quartiers sont aussi spécialisés du point de vue qualité, du niveau social. Il se trouve quand même que tous les lieux d'habitat difficile et de moindre qualité sont regroupés. Par ailleurs, si par notre politique foncière nous pouvons avoir du logement social plus près du centre-ville ou dans d'autres quartiers qu'où on le trouve habituellement, cela nous permettra de revoir la politique de peuplement. Par exemple, nous sommes en train d'étudier la réhabilitation de Brulard et bien, dans ce cadre il y a déjà des réflexions qui s'inscrivent en ce sens. Ainsi il sera prévu -c'est à l'étude- des cages d'escaliers pour étudiants, de manière à pouvoir accueillir dans des petits logements, les étudiants dans ce quartier. Il est aussi étudié des logements en pied d'immeuble, adaptés à la réception des personnes âgées ou alors de grands appartements pour permettre d'y accueillir les familles les plus nombreuses avec des entrées indépendantes. On peut aussi concevoir des appartements de qualités différentes, de qualité supérieure pour y accueillir des catégories sociales différentes. Voilà comment on peut concevoir une politique de peuplement et sur quoi elle s'appuie.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** Ce rapport est complété par un plus petit rapport qui concerne l'habitat adapté où nous pensons qu'il serait intéressant de signer un accord-cadre et une convention avec les différents partenaires. C'est la suite logique de ce qui vient d'être indiqué par Jean-Claude TISSOT. Alors se sont inscrits M. SALOMON, Mme FOLSCHWEILLER, Claude MAGNIN, M. JACQUEMIN et Mme BULTOT.

**M. SALOMON :** Je ne ferai qu'une observation. Beaucoup d'organismes travaillent et réfléchissent actuellement sur le logement. On parle d'un observatoire du logement et c'est une bonne chose ; mais il faut simplement que ce soit complémentaire aux différentes actions. On a parlé du partenariat et je pense qu'il est important que ce partenariat joue et que cet observatoire soit quelque chose en plus et non pas quelque chose qui remplace ou qui fasse la même chose que des organismes existants.

**Mme FOLSCHWEILLER :** Je vais reprendre un petit peu ce que j'ai dit à la commission qui s'est réunie vendredi, il y a trois jours, sur ce sujet-là. J'ai des remarques à faire sur la forme. Je trouve que c'est dommage qu'il y ait eu précipitation pour présenter ce dossier puisque je le dis, la commission ne s'est réunie il n'y a que trois jours et que nous avons été prévenus peu de temps avant. D'autre part je pense que c'est dommage peut-être de commencer une discussion et une réflexion de fond sur les problèmes de logement, sans attendre les données plus complètes du recensement.

Sur le fond, il y a beaucoup de choses très intéressantes bien sûr dans ce dossier avec lesquelles je ne vois pas qui ne pourrait pas être en accord mais de nombreuses questions ne sont pas abordées. Je pense que par rapport à 1 600 demandes en attente à la Mairie, il serait intéressant d'avoir la proportion des demandes réelles et urgentes, des demandes pour des logements plus grands ou plus petits, pour des changements de quartiers, la part de logements collectifs par rapport aux logements individuels, etc. Il serait intéressant aussi d'aborder la question des logements inoccupés dans notre ville. Combien y en a-t-il et surtout comprendre et analyser ce phénomène de vacance pour pouvoir y remédier.

Puis des questions plus importantes se posent, à propos de la lutte contre la spéculation immobilière et contre l'augmentation de certains loyers dans certains quartiers. Quels sont les moyens dont dispose la Ville pour y remédier et par voie de conséquence pour maintenir un tissu social diversifié ? Exercer le droit de préemption : dans quels quartiers, sur quels types d'immeubles ? Ne serait-il pas souhaitable de l'étendre et de l'exercer plus souvent afin de lutter contre la spéculation et de maintenir un équilibre avec l'immobilier privé dont le seul souci est la rentabilité. Je pense au cas d'un immeuble rue Mégevand où pour n'avoir pas préempté, une cohabitation conviviale entre personnes âgées seules et jeunes se trouve mise à mal parce que le bien-être des locataires en place ne compte plus face à ce que l'immeuble pourrait rapporter à ces marchands de biens si bien nommés.

Compte tenu de toutes ces remarques, tant sur le fond que sur la forme, je demande le report de cette question à un prochain Conseil Municipal après un réel travail de la commission sur ce sujet aussi complexe qu'important.

Ma deuxième demande est un petit peu annexe mais me semble très importante et surtout d'actualité. Elle concerne le problème de la ligne EDF au niveau des Prés de Vaux. Cela touche au respect du droit à jouir de son logement et de sa propriété. Je voudrais dénoncer là les privilèges exorbitants qui sont accordés à EDF par rapport aux droits et aux permis de construire des Bisontins qui ont la chance ou la malchance d'habiter sur des espaces boisés classés au POS de Besançon. Je voudrais aussi dire la conduite inqualifiable d'EDF par l'intermédiaire de sous-traitants. En effet, EDF pratique la politique du fait accompli, en attendant le résultat du recours que vous avez déposé, Monsieur le Maire, au Tribunal Administratif. Ma demande est celle-ci : alors que vous avez tout pouvoir pour faire respecter, par les Bisontins, les règles du POS, quels sont vos moyens de faire respecter ces mêmes règles par EDF et comment ne pas comprendre et se sentir solidaire de la révolte justifiée des riverains ?

**M. MAGNIN :** Quelques réflexions générales sur ce dossier, dont je me félicite qu'il soit aujourd'hui en discussion, contrairement à ce que disait Michèle FOLSCWEILLER. Je pense que le débat n'est pas ficelé, que le dossier est ouvert et je crois que c'est bien que nous puissions discuter du problème du logement à Besançon.

Je me félicite d'ailleurs que Jean-Claude TISSOT ait ouvert ce débat parce que c'est une nécessité importante pour nous, c'est une nécessité politique parce que c'est en partie sur ce terrain-là que nous serons jugés. C'est une nécessité économique, j'y reviendrai et sociale évidemment. C'est aussi, il l'a rappelé, une priorité du Gouvernement et je crois que nous avons à nous montrer en phase avec lui sur ce terrain essentiel. Il a défini également le rôle de la ville, à mon avis de façon intéressante, en tant qu'incitateur, organisateur, informateur, partenaire volontaire et actif et il a ainsi démontré qu'il existe une place assez large pour une politique de logement qui sache se situer entre une politique planifiée jusqu'à la caricature et qui au bout du compte aboutit à la pénurie, et une politique du laisser-faire qui organise la spéculation et qui ségrège les populations en fonction de leur fortune.

Cela dit, il existe une forte demande effectivement de logements et cela doit nous inciter à prendre des initiatives pour stimuler une offre qui doit être, en tout état de cause, diversifiée. Notre souci d'intégration nous oblige également à être peut-être plus efficace encore dans le cadre du logement social.

Le souci que je voudrais exprimer ensuite, c'est que je crois qu'il faut continuer à travailler, à modifier l'image d'une part et d'autre part le type de relations qui unissent trop souvent les Offices d'HLM et les usagers, singulièrement le nôtre, notre Office Municipal peut-être tout simplement parce qu'il loge davantage de ménages démunis ou en situation sociale difficile.

Je pense qu'il faut sortir de la suspicion réciproque qui souvent fait que des partenaires ont des relations d'adversaires, ce qui, alors qu'il s'agit de remplir un contrat de service public éminent, à savoir celui de loger, n'est pas tolérable. Je crois que la qualité de la relation doit être une règle d'or dès le premier contact entre l'utilisateur et l'Office et de ce point de vue, je pense que c'est typiquement à des modifications profondes de type comportemental et même culturel donc qu'il faut véritablement procéder.

Dernier point sur lequel je voudrais dire un mot, je crois qu'il faut absolument intégrer à notre réflexion sur le logement toute une dimension économique qui peut-être n'est pas suffisamment marquée dans le rapport mais elle me paraît essentielle. Je crois qu'il faut que nous sachions répondre à cette question essentielle dans ce domaine : quelle politique du logement peut favoriser le développement économique à Besançon ? Je pense qu'il y a là tout un champ d'investigations qui répond d'abord à une nécessité et qui ensuite doit concourir au développement économique de notre ville. Voilà les quelques réflexions que je voulais faire sur ce dossier important.

**M. JACQUEMIN :** Le logement est un des dossiers les plus complexes et les plus lourds et des plus importants pour la gestion de notre ville. Aussi je voulais m'étonner des conditions dans lesquelles le sujet est porté à l'ordre du jour aujourd'hui. Nous avons eu les documents il y a trois jours exactement, ne nous laissant pas ainsi le temps effectivement d'étudier dans le détail ce dossier très important. Alors Monsieur le Maire, je crois que les uns et les autres souhaitons tous aller un peu plus loin dans la réflexion et je m'associerai volontiers à la proposition qui a été faite, à savoir s'il est bien question de recaler ou de redéfinir aujourd'hui la politique du logement de la ville, que cette discussion soit reportée à nouveau dans la commission ad hoc. Ce serait vraiment tout à fait intéressant.

Je sais pour appartenir au Conseil d'Administration de l'Office Municipal d'HLM quelles sont les difficultés aujourd'hui que les Offices rencontrent et qui traduisent bien les difficultés sociales et notamment l'importance de la politique du logement social. Il y a d'autres volets qui sont tout à fait importants, je voudrais savoir aussi par exemple quelle est la santé du patrimoine privé dans cette ville et quelle est l'importance de la tâche qui est devant nous pour faciliter la réhabilitation de ce patrimoine. Bref, bien des aspects restent à approfondir, aussi je souhaiterais que nous puissions prolonger cette discussion en commission Monsieur le Maire.

**Mme BULTOT :** Comment concilier le droit au logement inscrit dans la déclaration universelle des Droits de l'Homme avec l'appauvrissement constaté des locataires du parc HLM, appauvrissement largement dû au chômage, aux fins de droits et à la précarisation de l'emploi. Les luttes encore récentes contre les expulsions touchant en premier lieu les femmes, les familles mono-parentales sur le territoire de notre commune, montrent que ce principe du droit au logement, dès qu'il s'agit de populations en difficultés, les conduit à l'exclusion du parc privé, voire même du logement social. Il n'y a pas de réponses satisfaisantes ou de réponses toutes faites pour le logement des chômeurs et des ménages non solvables, même s'il existe et nous le savons bien, des logements vacants HLM ou privés dans leur commune de résidence ou dans celles qui leur sont proches. Le recours aux organismes HLM pour suppléer aux carences de la solidarité sociale n'est que partiellement acceptable car le risque serait d'en faire supporter nécessairement les charges aux locataires en place qui sont par ailleurs déjà eux-mêmes des locataires aux revenus modestes.

C'est pourquoi je pense que la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement vient combler un certain vide. Elle vient stimuler les initiatives même si l'État ne peut pas faire la ville. Il peut donner des impulsions pour que la ville se fasse elle-même. Le droit au logement c'est un minimum vital. Sans abri, comment avoir accès aux autres droits que sont la santé, l'éducation ou le travail. Avancer donc vers le droit à l'habitat, c'est lutter contre les inégalités.

La politique municipale de Besançon, avec la collaboration du CCAS s'inscrit de manière dynamique dans cette logique de maintien dans les lieux en agissant d'une part préventivement avec l'allocation municipale d'insertion et en solutionnant de manière équitable les retards de loyers. Chacun peut constater aujourd'hui que l'on n'entend pratiquement plus parler d'expulsions de locataires, ce qui ne veut pas dire que ce fléau ait complètement disparu mais qu'il s'est probablement considérablement atténué grâce à la politique de notre Municipalité.

Augmenter l'offre et la diversité me paraît une orientation qui permet non seulement de prendre en compte la demande réellement existante mais également de s'adapter à la complexité croissante des modes de vie. Offrir aux Bisontins le logement qu'ils désirent à des prix les plus bas possibles marque une volonté politique que les « Alternatifs » partagent mais cela est-il encore possible dans le centre-ville où la demande locative est très forte ?

Ceci suppose donc que les projets de réhabilitation, de rénovation des quartiers anciens ne conduisent pas à une certaine ségrégation sociale. Réhabiliter ou rénover ne doit pas aboutir à rejeter vers les quartiers périphériques, comme tu le disais, une population qui n'aurait plus les moyens de s'acquitter des loyers rénovés eux aussi. Les loyers doivent correspondre donc aux revenus des jeunes, des immigrés ou des personnes âgées qui sont souvent des personnes à mobilité réduite et qui forment l'essentiel des populations actuelles de ces quartiers et qui y font vivre aussi de nombreux commerces.

Si j'en crois donc l'excellent rapport qui est soumis à notre réflexion, Besançon manque de petits logements sociaux de type F1 ou F2. Alors le problème réside dans le fait, au moins partiellement, que le parc locatif n'est pas toujours adapté aux besoins, qui évoluent, des locataires ou des propriétaires. Il faudrait donc réussir à introduire plus de souplesse dans la gestion de ce patrimoine et les opérations de réhabilitation devraient permettre, dans certains cas, de modifier les structures pour les adapter à la fois aux besoins réels du locataire et répondre chaque fois que possible à la demande qui est soumise.

Mais ceci réside aussi dans les modifications des structures familiales. L'augmentation des ménages d'une personne provoque une montée des besoins annuels de construction qui a été chiffrée par l'INED pour la France à 365 000 maintenant et à 400 000 en l'an 2000. L'allongement de la durée de vie, l'arrivée importante de plus en plus de jeunes à l'Université modifient ces structures et c'est donc avec tout cela qu'il faut réfléchir à notre politique du logement et je crois que c'est comme cela que ça a été réfléchi.

En ce qui concerne les implantations nouvelles, les «Alternatifs» pensent qu'il convient de privilégier les projets qui s'intègrent au tissu urbain existant et contribue à le rendre plus harmonieux. Pour freiner l'exode urbain, à notre avis, il convient de limiter la prolifération de zones pavillonnaires dépourvues de services d'équipement et de ne soutenir financièrement que les opérations qui intègrent les services d'équipement, y compris aussi bien sûr les transports en commun. La qualité du logement et de son environnement est souvent perçue en terme de surcoût mais l'absence de qualité, les dégâts sociaux, les dégradations entraînent souvent des surcoûts invisibles mais plus chers.

Enfin, il y a des cultures particulières, il y a des modes de vie hors normes qui ne trouvent pas d'habitat adapté. Nous pensons donc par exemple qu'il faudrait multiplier les aires de stationnement équipées et mises à la disposition des gens du voyage, par exemple. En ce qui concerne les très grosses familles, il convient de ne pas généraliser parce qu'il y a des très grosses familles qui ne posent pas de problèmes de voisinage et d'autres qui en posent. Je pense donc que ce serait une erreur de les regrouper et cela suppose donc de réfléchir à la façon de les intégrer par exemple au milieu de petits logements, petits logements F1 ou F2 faits de célibataires, d'étudiants ou de jeunes couples voire même de personnes âgées.

Ce sont quelques réflexions qui permettent d'aider à faire avancer le débat.

**M. MOUROT :** Ce que vous nous avez proposé aujourd'hui, c'est une direction générale, un plan. On a eu raison de vous dire que le problème est d'importance et que les détails techniques devront bien entendu être réglés en commission et là-dessus je m'associe à la remarque faite.

Mais pour ce qui concerne les orientations générales que vous avez faites, permettez-moi de vous dire, et je ne crois pas là trahir l'ensemble de mes collègues du groupe «Une Ambition pour Besançon», que nous sommes dans l'ensemble assez d'accord avec tout ce que vous venez de dire et qu'en particulier un certain nombre de choses ont retenu mon attention dans un sens tout à fait intéressant.

Vous avez parlé d'un observatoire de l'habitat local qui vous conduirait à dégager une politique du peuplement et dans cette politique du peuplement, il y a deux points particuliers que j'ai trouvés peut-être les plus originaux dans ce plan d'ensemble, c'est votre souci de vouloir, dans un premier cas, recréer un habitat qui tienne compte des problèmes des gens âgés et des enfants. La satellisation d'un logement principal auquel s'adjoignent des petits logements permettant le maintien à domicile des personnes âgées dont tout le monde parle, le maintien d'un étudiant qui reste dans sa ville de faculté me paraissent être une bonne direction. Il y en a une seconde que j'ai trouvée intéressante dans cette politique de

peuplement, et grâce à l'observatoire il faudra veiller et regarder comment sont logés les gens de conditions sociales défavorisées en particulier et tenter de résoudre à notre échelon, dans notre ville, la coexistence entre les ressortissants français et étrangers car il faut absolument casser les ghettos. L'assimilation des étrangers et l'intégration dont on parle tant qui est la première lutte que nous devons mener contre le racisme consiste déjà à mélanger les gens et éviter ce que nous constatons trop souvent, des gens étrangers ensemble qui s'érigent et qui se dressent les uns contre les autres.

Voilà les deux axes qui me semblent les plus intéressants et puissiez-vous en commission réunir maintenant tous les détails techniques qui permettent d'aller dans ce sens. Les remarques qui ont été faites sont peut-être trop techniques pour que nous puissions toutes les aborder ce soir mais notre groupe aura des propositions à faire en commission.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** Bien, quelques réponses de l'Adjoint à tout ce qui a été dit, beaucoup de compliments, c'est un bon rapport, quelques critiques, alors c'est bon !

**M. TISSOT :** Le dernier intervenant a parfaitement compris le sens de ce que nous entendions faire ce soir. Je crois qu'on a prêté beaucoup plus d'ambitions à cette communication qu'elle n'en avait ; il s'agissait simplement de proposer un plan de grandes orientations. Ça n'avait pas la prétention de relater les travaux d'une commission. S'il se trouve que j'ai réuni la commission, c'est que je voulais lui donner la primeur de l'information. Finalement, c'est pour avoir voulu trop bien faire que j'ai essuyé ce genre de critiques.

D'ailleurs, je crois que le malentendu s'explique par certaines demandes qui ont été faites. M. JACQUEMIN nous disait : «j'aimerais que nous ayons une discussion sur la santé du patrimoine». En réalité, c'est justement les travaux à venir qui vont permettre de répondre à ce souhait parce qu'il nous manque encore beaucoup d'informations et ça sera le rôle de l'observatoire du logement de nous les apporter.

En fait, tout le travail reste à faire ; il ne s'agit que de grandes orientations et tout ce dont on a parlé sera examiné en commission.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** J'ai demandé à l'Adjoint de nous faire une communication sur la politique de l'habitat qu'il a maintenant bien en mains depuis plus d'un an. C'est vrai que ce dossier est arrivé il y a cinq ou six jours mais je répondrai à M. le Député que pour des gens habitués à manipuler les dossiers, il ne faut pas un après-midi pour se rendre compte de l'essentiel d'un rapport de 9 pages d'autant plus que, dans ce rapport, ce sont des grandes lignes. Je l'ai lu moi-même attentivement hier après-midi, et j'ai pu constater que les options proposées sont très très claires : un observatoire du logement pour connaître un petit peu les conditions dans lesquelles la situation présente la nécessité de mettre en œuvre non seulement pour Besançon mais la périphérie un PLH (Plan Local de l'Habitat), et ensuite passer une convention Ville-Habitat avec l'État, avoir un partenariat entre les différents Offices, les différentes collectivités pour essayer de faire tout cela ensemble puis arriver à ce qu'on appelle une politique de peuplement. Je n'aime pas tellement ce terme peuplement mais c'est à la mode ! Tout cela, ce sont les grandes lignes, elles vont maintenant être revues en commission, etc. et nous aurons l'occasion d'en reparler si bien que je crois que la critique qui a été donnée de dire «on n'a pas eu le temps, c'est arrivé trop tard etc.», ne se justifie pas car c'est un premier débat. Il s'agissait simplement de donner une information au Conseil Municipal qui sera reprise comme vous le souhaitez, développée un peu plus techniquement par la commission concernée.

Enfin, je voudrais répondre à Mme FOLSCHWEILLER qui a profité de cette question pour y ajouter un petit cavalier sur une ligne haute tension qui concerne les Prés de Vaux. C'est vrai que des difficultés sont survenues pour la réalisation d'une double ligne haute tension entre Palente et les Prés de Vaux qui supprimait une autre ligne qui traversait Bregille. Il y avait des avantages pour la Ville à accepter de la part d'EDF la construction de cette ligne. Un permis de construire a été accordé par l'Équipement, ce n'est pas un permis Ville mais nous avons donné un avis favorable au vu de la demande présentée par EDF. Tout n'a pas été respecté ensuite, EDF souhaitant peut-être implanter une ligne sous terre à condition -je les avais reçus il y a quelques mois- que la Ville prenne en charge la construction de cette ligne souterraine,

ce qui me paraissait un peu exorbitant. C'est EDF qui récupère les quittances avec les taxes qu'elle nous envoie, ce n'est pas la Ville donc j'ai renvoyé ce dossier de construction souterraine à EDF qui n'en a pas tenu compte et finalement un conflit est né dans ce quartier entre un comité de défense et EDF.

La Ville a alors engagé une action auprès du Tribunal Administratif pour un report à exécuter de façon à ce qu'on puisse se revoir et essayer de discuter. La construction a commencé un peu trop tôt à mes yeux, nous en sommes là. Nous attendons la décision du Tribunal Administratif. Je crois que le comité de défense s'est également pourvu au Tribunal Administratif. C'est un contentieux un petit peu difficile à supporter, et que nous aurions pu résoudre peut-être de façon différente. En tous cas, devant des atteintes de ce type à l'environnement, il fallait réagir et la Ville a réagi comme elle le devait. Je crois que nous avons été très relayés sur le terrain par les défenseurs de l'environnement et je les en remercie. C'est une question qui sera tranchée par les tribunaux.

**M. VIALATTE :** Je ne redirai pas ce qui a été dit par des membres de mon groupe sur les orientations générales de ce rapport qui nous convient mais j'ai toutefois une question à vous poser, Monsieur le Maire. Le début du rapport cite le programme d'actions relatives au développement urbain adopté par le comité interministériel des villes le 18 août 1989. Parmi ces propositions figuraient notamment les conventions Ville-Habitat dont vous faites état à la fin de ce rapport. De très nombreuses municipalités Monsieur le Maire, en sont au stade de la signature de ce type de convention. Alors ma question est simple : si nous partageons nous, dans notre groupe, les principales orientations que vous développez dans ce rapport, je vous demanderai cependant pourquoi, un an après la mise en place de ce programme interministériel, nous envisageons seulement et je cite le rapport : souhaiter négocier une convention Ville-Habitat avec l'État. Pourquoi ce décalage d'un an ?

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** Parce que vous, dans les fonctions que vous occupez, vous pouvez à partir de toutes les décisions interministérielles, décider dans les 15 jours ou les 2 mois qui suivent, du résultat d'une convention à passer ? Nous avons vu le délégué interministériel à la Ville à plusieurs reprises, nous avons engagé des pourparlers avec lui et nous allons arriver au stade de la signature. Si d'autres collectivités sont allées plus vite, c'est parce qu'elles avaient décidé d'aller plus vite dans ce secteur-là. Nous, nous avons aussi d'autres chats à fouetter, si bien qu'un an de retard par rapport à une proposition interministérielle n'est pas inconsidéré.

Avec de plus un adjoint nouvellement nommé, qui devait s'adapter aussi à un organisme d'HLM, etc. on ne pouvait pas tout faire tout à la fois ; il lui faut quand même le temps de prendre en main tous les dossiers et on n'a pas poussé dans cette direction-là car il y avait d'autres urgences. Voilà la réponse que je peux vous donner mais c'est normal que vous vous étonniez de ce retard qui n'est pas conséquent.

La discussion est close.

Dont acte.