

**Office Public Municipal d'HLM de Besançon - Construction de 77 logements étudiants - Résidence Universitaire de Canot - Garantie de la Ville de Besançon, à hauteur de 50 %, d'un prêt de type prêt locatif fongible de 12 555 937 F contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE, Rapporteur :** Suite à la forte demande de logements pour étudiants à Besançon, l'État, par l'intermédiaire du CROUS, a sollicité l'Office pour la construction d'une résidence sur le site de la Cité Universitaire de Canot.

Ce programme a été élaboré sur la base de 77 logements (dont 49 type F1, 27 type F1 bis, 1 type F4) pour des loyers prévisionnels mensuels nets qui s'échelonnent de 949 F à 2 667 F.

En accord avec la Ville de Besançon, l'État, le CROUS et le Rectorat, ce projet prévoit aussi l'extension du restaurant universitaire existant au rez-de-chaussée de la nouvelle résidence.

Cette question fait l'objet d'un autre point de l'ordre du jour.

Le prêt pour lequel la garantie de la Ville est sollicitée à hauteur de 50 % ; les 50 % restant devant être garantis par le Département du Doubs est de type prêt locatif fongible avec préfinancement et sera contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations aux taux et conditions de cet organisme :

- montant : 12 555 937 F
- durée d'amortissement : 32 ans
- durée du préfinancement : 18 mois
- taux d'intérêt actuariel : 5,80 % (révisable en fonction du livret A)
- taux de progressivité des annuités : 1,95 % l'an.

Le Conseil Municipal est invité à réserver une suite favorable à cette demande et à prendre la délibération suivante :

Le Conseil Municipal,

Vu la demande formulée par l'Office Public Municipal d'HLM de Besançon tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 % pour un emprunt de 12 555 937 F destiné à financer la construction de 77 logements étudiants sur le site de la Cité Universitaire de Canot.

Etant donné que le montant total des annuités d'emprunts déjà garantis ou cautionnés par la commune à échoir au cours de l'exercice, majoré du montant net des annuités de la dette communale, n'excède pas le pourcentage défini par décret, des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget communal,

Après en avoir délibéré, décide :

**Article 1<sup>er</sup> :** La Ville de Besançon accorde sa garantie à l'Office Public Municipal d'HLM de Besançon pour le remboursement, à hauteur de 50 %, d'un emprunt d'un montant de 12 555 937 F que cet organisme se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour une durée de 32 ans au taux actuel de 5,80 %.

La garantie de la Ville (50 %) est accordée pour la durée totale du prêt, soit 18 mois de préfinancement suivi d'une période d'amortissement de 32 ans, à hauteur de la somme de 12 555 937 F majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Le taux initial sera celui en vigueur à la date d'établissement du contrat. Toutefois, la garantie de la Ville ne s'appliquera que dans la limite des taux moyens mensuels de rendement au règlement des emprunts garantis et assimilés publiés par l'INSEE (TMO).

Au cas où ledit organisme, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui aux échéances convenues ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Commune de Besançon s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande de la Caisse des Dépôts et Consignations adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que le prêteur discute au préalable l'organisme défaillant.

**Article 2 :** Le Conseil Municipal s'engage, pendant toute la durée de la période d'amortissement, à créer en cas de besoin, une imposition directe suffisante pour couvrir le montant de l'annuité.

**Article 3 :** M. le Député-Maire de Besançon est autorisé à intervenir au nom de la Commune au contrat d'emprunt à souscrire par l'Office Public Municipal d'HLM de Besançon.

**Mme DUVERGET :** Monsieur le Maire, j'aimerais intervenir sur cette question des logements étudiants à Besançon. Le groupe RPR - UDF se réjouit que quelques réalisations de ce type surviennent en cette rentrée universitaire mais ces constructions, aux inaugurations médiatisées, sont loin de combler les besoins qui dépassent largement une centaine de logements. En effet, avec une population universitaire de 18 000 étudiants sans compter les jeunes en formation professionnelle, la situation demeure critique, plus d'un millier de demandes non satisfaites à la rentrée 1992.

Selon une étude récente d'octobre 1992 effectuée par une étudiante en DESS sous l'égide de l'ADIL, il y a effectivement 35 % des étudiants qui ne recherchent pas de logement à Besançon, étant pris en charge par leur famille ou par des amis, 10 % sont logés dans le parc HLM, 15 % par le CROUS et en cela le cahier des charges du CROUS, c'est-à-dire assurer 15 % du logement étudiants est respecté strictement à Besançon. 35 % s'orientent vers le parc locatif privé mais la crise que connaît celui-ci incite à une réflexion de nature politique. En effet, dans les conclusions de son étude, Elise KABATCHENKO souligne, je la cite : «que le développement de Besançon est fortement lié à sa capacité d'accueil».

Il appartient, me semble-t-il à la Ville de Besançon, qui bénéficie par ailleurs de la richesse économique que constitue une population étudiante, d'abord de mobiliser les propriétaires privés pour qu'ils accueillent davantage les étudiants, de les informer des avantages fiscaux dont ils disposent, de mieux les renseigner sur l'ALS, Allocation Logement à caractère Social, qui depuis janvier 1992 peut les aider et garantit la solvabilité de la demandé étudiante. Il appartient aussi, me semble-t-il, à la Ville de Besançon de multiplier les programmes de logements étudiants, notamment à proximité du campus, ceci pour limiter les coûts de transport. L'année prochaine, la situation risque d'être encore plus cruciale puisqu'une augmentation sensible du nombre d'étudiants est annoncée. Comme les étudiants font dorénavant des inscriptions multiples, il faut être conscient qu'ils choisiront des villes universitaires qui leur proposeront, outre une formation, également un logement. Je crains, Monsieur le Maire, que l'ampleur du problème du logement étudiants ne soit sous-estimée. Il est vrai que les étudiants sont une minorité à être électeurs à Besançon.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** Je n'aime pas tellement votre conclusion. Le reste était très bon Madame DUVERGET, mais ramener cela à un aspect purement électoraliste, ce n'est pas bien bon. On ne fait pas des logements aux étudiants pour qu'ils votent pour nous ! Pour le reste, c'est vrai qu'il y a un problème du logement étudiants et nous en sommes bien conscients. Nous n'avons pas attendu ce soir les déclarations de Mme DUVERGET pour y penser. C'est sûr que c'est une des fonctions de la Ville et nous nous en soucions, mais la ville n'est pas la seule ni la première à s'intéresser au logement étudiants, il y a aussi des organismes logeurs. L'Adjoint au Logement vous répondra après l'intervention de M. JACQUEMIN.

**M. JACQUEMIN :** Monsieur le Maire, je voulais élargir un peu la question du logement étudiants. J'aimerais vous poser une question : est-ce que vraiment aujourd'hui, comme le laissent apparaître les études actuellement faites par les différents logeurs, sociétés anonymes ou offices ou d'autres, la demande non satisfaite à Besançon avoisinerait 4 000 à 5 000 demandes, ce qui me paraît énorme surtout si l'on pense que parallèlement, et vous vous en étiez étonné vous-même, quelques centaines, voire quelques milliers de logements son vides, notamment dans le domaine privé. Nous savons et nous avons dénoncé la mauvaise politique suivie par le gouvernement actuel sur l'incitation fiscale à la réhabilitation, à l'entretien du patrimoine privé. Ceci est un fait reconnu d'ailleurs même par vos amis. J'avais demandé en son temps ici même Monsieur le Maire, une étude détaillée sur l'état du patrimoine privé notamment dans le centre de la ville qui, on le voit bien, pose problème et j'aimerais savoir si cette étude a été réalisée.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** On veut bien s'interroger sur les appartements de type privé, mais quelles solutions peut-on préconiser pour obliger les propriétaires à louer ces appartements, dites-le moi. C'est vrai que nous avons constaté que beaucoup d'appartements de type privé sont inoccupés mais cela est laissé à la liberté des propriétaires. Ceci étant dit, il y a une forte demande, l'Adjoint va vous l'expliquer, d'appartements en location qui est loin d'être satisfaite dans tous les offices, etc., c'est souvent cumulé, on n'atteint pas je crois le chiffre de 5 000 mais c'est quelques milliers quand même.

**M. TISSOT :** En ce qui concerne les questions plus générales de M. JACQUEMIN sur le logement, ça n'est pas 5 000 mais il est vrai que le total des demandes de logement social auprès de organismes logeurs, des bailleurs sociaux, avoisine les 4 000 demandes en éliminant les double emploi. Mais il faut quand même bien savoir que ce n'est pas une situation réservée à la Ville de Besançon. Je m'aperçois parce que je suis confronté assez directement à cette pression, à cette demande, que c'est un problème qui se pose un petit peu à toutes les villes centre comme Besançon et que, dans des périodes difficiles comme celle que nous connaissons, il faut savoir que toute personne qui perd pied d'une manière ou d'une autre, socialement, dans toute la région, revient sur Besançon. J'ai des quantités de demandes qui émanent de personnes non bisontines. Il suffit de sombrer dans la maladie pour vouloir s'approcher du CHR, de perdre son emploi pour vouloir se rapprocher de Besançon afin d'y retrouver un emploi, d'avoir des enfants en difficulté scolaire extrême pour s'approcher des établissements spécialisés, d'avoir été victime d'un incendie quelque part où le maire de la commune n'est pas capable de fournir le logement pour qu'encore on revienne sur Besançon.

En ce qui concerne l'incitation du privé, je suis tout à fait d'accord mais évidemment ce n'est pas de notre compétence à nous. Il faudrait bien sûr qu'il y ait un retour dans l'initiative privée parce que les difficultés auxquelles nous sommes confrontés viennent beaucoup plus du désengagement du privé que du public.

J'ai ici un tableau des PLA qui sont distribués, j'ai une note qui m'indique que la ligne fongible PLA-PALULOS a doublé en 5ans ; il faut savoir que nous avons un montant de 24 millions en 1988 qui est passé à 41,5 millions en 1991 et 50 millions en 1992. Pour le Doubs, nous aurons 540 PLA en 1992, ce qui est quand même un net progrès, dont 274 pour Besançon sur lesquels 165 seront des PLA étudiants. On commence aussi à voir se développer les attributions de PLA pour la périphérie puisque pour 1992 il y en a 85 dans les communes des environs, ce qui nous fait, pour le bassin d'habitat de Besançon, 359 soit 66 % des PLA attribués pour le Doubs.

En ce qui concerne l'effort de l'Etat, il ne faut pas oublier qu'il y a une progression très forte des attributions de PLA dans le Doubs ; nous avons en 1987 : 396 PLA, en 1998 : 175 PLA pour le Doubs. En 1989, nous sommes passés à 306, en 1990 à 381, en 1991 : 379 et en 1992 : 589. Donc on ne peut pas dire qu'il y a désengagement des pouvoirs publics. Un point sur lequel je serais assez d'accord par contre, c'est de trouver des mesures incitatives pour le privé. Voilà en ce qui concerne le logement d'une manière générale.

Pour le logements étudiants, il est vrai que la situation est préoccupante mais je dispose ici d'un article du magazine «Le Point» où il est fait état de la situation du logement étudiants dans toutes les villes universitaires. 24 villes universitaires y sont classées et Besançon arrive en n° 3 sur ce classement pour le

caractère satisfaisant de la réponse, c'est-à-dire qu'il s'agit d'un rapport du nombre d'étudiants par rapport au nombre de chambres. On a en premier : Grenoble avec 1,78 étudiant par chambre, ensuite Toulouse et Besançon et on finit par Paris avec 14,36. Donc Besançon n'est pas la pire des villes en ce qui concerne le logement étudiants. Il faut savoir qu'une étude a été faite par la DRE selon laquelle il faudrait livrer 300 logements étudiants par an pendant 3 ou 4 ans. Cet effort, l'Etat est disposé à le faire ; l'année prochaine il y aura donc un financement pour 300 PLA, les années suivantes aussi. Nous aurons de quoi répondre car nous avons des projets ; pour l'année prochaine, nous avons 322 PLA prévus, auxquels nous ajouterons les financements de PLA que nous allons réaliser en 1993, au nombre de 165. Ainsi nous avons eu 123 logements étudiants livrés en 1991, 246 en 1992, avec 165 de plus en financement mais qui seront réalisés en 1993.

Pour les années à venir, nous avons prévu des réserves foncières et nous tiendrons donc le rythme de 300 logements étudiants par an. Je crois que c'est un effort assez considérable.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** Voilà des chiffres plutôt réconfortants. Quant aux perspectives de logements, d'une manière globale, dont parlait M. JACQUEMIN, vous savez qu'un PLH est en cours d'étude au niveau d'ailleurs du CCGB et que c'est par le PLH que nous aurons effectivement la situation précise. Je crois que le premier bilan est déjà fait, il reste maintenant à prévoir des mesures d'accompagnement. On vous tiendra au courant de l'évolution.

**M. JACQUEMIN :** Monsieur le Maire, je sais que le CCGB a de fortes analyses et cogitations là-dessus, mais je ne peux pas être d'accord avec vous quand vous dites une étude de plus. Je suis convaincu que l'état de santé du patrimoine privé ancien du centre de la ville est préoccupant et je ne pense pas que vous puissiez dire qu'on ne doit pas s'y pencher de manière précise pour analyser les problèmes qui se posent. J'avais demandé cette étude et je tiens beaucoup à ce qu'on ait un rapport détaillé là-dessus. On sait que c'est un problème important et nous constatons d'ailleurs même quelquefois des dégradations graves de certains bâtiments privés. Je citerai l'exemple récent de cette corniche de bâtiment qui, en tombant, a blessé grièvement une personne. Je ne veux pas en faire plus que cela, mais tout de même on sent bien qu'il y a problème. Donc je réitère ma demande Monsieur le Maire, d'avoir un rapport détaillé sur cette question.

Par ailleurs M. TISSOT nous dit qu'il y a eu 589 PLA cette année mais c'est simplement un rattrapage du temps perdu. Maintenant, nous savons tous, et le conseil des impôts vient de rendre un rapport là-dessus, qu'il y a inégalité devant l'impôt sur la fiscalité de la pierre. Donc on sait que le problème est important et existe ; c'est pour cela que je me permets, Monsieur le Maire, d'insister.

**M. PONÇOT :** Monsieur le Député, je crois qu'il faut éviter de tout confondre. Les études qu'on peut faire sur le centre-ville ne répondent pas tout à fait à la création de nouveaux logements par rapport à la population et par rapport aux étudiants car vous avez là des PLA d'un certain type alors que pour la réhabilitation au centre-ville on fait appel à d'autres crédits, notamment les PALULOS ou des crédits de l'ANAH pour la réhabilitation du centre-ville, donc ce sont deux problèmes assez différents. Aussi les réponses de l'Etat et des collectivités ne peuvent qu'être différentes.

En ce qui concerne le centre-ville, je crois qu'un PLH va aussi se pencher sur son habitat. Actuellement, vous le savez, la Ville de Besançon vient de signer son 5<sup>ème</sup> contrat de résorption de l'habitat dans le centre-ville avec les crédits de l'ANAH. Nous avons d'ailleurs actuellement quelques difficultés avec la DDE, sur l'interprétation de l'aide donnée par l'intermédiaire de l'ANAH. Est-ce que nous devons aboutir à des logements conventionnés, c'est-à-dire si l'effort de l'Etat et des collectivités locales est relativement important, est-ce qu'il faut un plafonnement de la croissance du loyer, pour permettre, comme nous l'avons fait dans une grande mesure à Battant, de conserver les habitants qui y logeaient avant, ou bien doit-on financer la transformation d'appartements à parfois 35 % sans tenir compte des loyers ? Dans ce cas, on risque d'avoir des loyers qui augmentent très rapidement et les gens devront partir car ils ne pourront plus faire face aux nouveaux loyers que leurs propriétaires leur demanderont. Il y a là des problèmes très difficiles et je pense qu'il faut avancer très prudemment.

Sur l'analyse elle-même, il y a effectivement beaucoup de logements vides au centre-ville mais vous le savez Monsieur JACQUEMIN, puisque vous avez été à la Chambre de Commerce, que les premiers étages sont effectivement sous baux commerciaux et que c'est une des difficultés essentielles car on ne peut pas modifier aujourd'hui la destination de ces logements sans s'attaquer aux baux commerciaux qui couvrent ces appartements. Alors nous avons demandé effectivement dans le cadre de Grand Centre, qu'une étude puisse être faite pour voir dans quelles mesures et par quels moyens on pourrait inciter les commerçants à renoncer à ces baux commerciaux sur des premiers étages qui leur servaient, à un certain moment, d'appartements, puis ensuite de zone de stockage. Aujourd'hui, avec les ventes à flux tendu, ce sont des appartements qui sont effectivement vides et qu'il serait utile de récupérer pour le logement. Je crois que la loi Méhaignerie nous permet en partie de résoudre ce problème mais sur une petite partie seulement.

**M. MAILLARD :** Monsieur le Maire, je voudrais revenir deux minutes sur le logement des étudiants et poser simplement une question : est-ce qu'on a une idée du coût pour le budget de notre Ville, d'un appartement ou d'une chambre pour un étudiant, parce qu'on sait très bien que lorsqu'on construit des appartements, il y a bien sûr un prêt qui est réalisé, il y a des retours qui se font à partir des loyers, quel est le coût réel pour la communauté d'un appartement ?

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** La Ville ne s'intéresse pas directement à ce problème qui relève du domaine de l'Etat. L'Office d'HLM, lui, s'en préoccupe.

**M. MAILLARD :** Par conséquent, quelle est l'incitation qu'on peut avoir pour que ces offices d'HLM s'impliquent davantage dans cette logique ?

**M. TISSOT :** Il faut déjà que l'Office Municipal prenne les initiatives qui s'imposent, pas seulement l'Office Municipal d'ailleurs mais aussi la SAIEMB. La Ville peut apporter son aide en facilitant les opportunités foncières. En ce qui concerne le coût, l'aide vient de l'Etat. Je parlais tout à l'heure de Prêt Locatif Aidé, c'est-à-dire aidé par l'Etat ; il s'agit d'une prime de 12,5 % ajoutée aux prêts à taux bonifié. Donc l'aide financière vient de l'Etat et c'est contingenté évidemment.

**M. PONÇOT :** Il est évident que quand l'Etat construit à partir de PLA pour des logements gérés par le CROUS, la Ville doit apporter le foncier. Nous réglons donc le foncier, ce qui n'est pas négligeable.

**M. VIALATTE :** Monsieur le Maire, pour en revenir à l'intervention de Michel JACQUEMIN qui faisait part de sa préoccupation sur le nombre important de logements vides dans le centre ancien de notre ville, je voulais poser une question au Maire-Adjoint chargé du logement qui est la suivante : il semble, et je crois que Mme LIENEMANN lors de sa visite à Besançon en avait fait état, que pourrait être imaginée la mise en place à Besançon, la proposition en a été faite d'ailleurs au Conseil Général récemment, d'un programme spécial ou social thématique étudiant qui permettrait, d'après les informations dont je dispose, de mobiliser les aides de l'ANAH à des taux considérables, on me dit 70 % du montant des travaux selon des critères qui sont à définir. Il semble que ce dispositif très incitatif qui permettrait la rénovation de logements anciens pour y installer des étudiants serait possible et que les aides de l'ANAH seraient dans ce cas très majorées. Alors peut-on imaginer la mise en place d'un tel dispositif à l'échelle de notre ville ?

**M. TISSOT :** En ce qui concerne les PST, c'est un dispositif qui fonctionne mais pas particulièrement pour les étudiants. Il faut savoir qu'il n'est pas très très facile à mettre en place et on l'a vu pour le logement des familles. Il n'y a pas beaucoup de propriétaires qui le sollicitent car cela représente pas mal de contraintes, de privations ou de limitations des droits des propriétaires. De fait, on s'intéresse aux PST depuis déjà deux ans environ. On a bien du mal à le développer pour les familles et je doute qu'on puisse vraiment le développer pour en faire du logement étudiants.

Je trouve d'ailleurs qu'on parle beaucoup du logement étudiants. Certes, ce problème se pose avec acuité mais il ne faudrait pas qu'il occulte les problèmes des logements des familles qui se posent également d'une manière terrible.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE** : Gérard JUSSIAUX peut-être pour conclure sur ce grand débat sur le logement.

**M. JUSSIAUX** : Je ne sais pas Monsieur le Maire si cela sera une bonne conclusion. Je ne suis pas un spécialiste des questions des logements mais j'ai beaucoup été intéressé par les échanges qui viennent d'avoir lieu. Moi j'essaie de toujours garder un petit bon sens peut-être un peu terre à terre. On vient de faire beaucoup de critiques sur la politique de la Ville de Besançon, en même temps je me dis que la ville où la situation est de très loin la plus mauvaise, c'est la Ville de Paris c'est-à-dire où les amis politiques de notre opposition municipale gouvernent sans partage depuis de très longues années avec des niveaux de loyers que tout le monde connaît. On ne va pas citer des chiffres, cela ne sert à rien, le logement est inabordable dans cette ville. Le problème n'est pas de savoir s'il y a quelques milliers de demandes dans un fichier, il est de savoir si on peut ou si on ne peut plus se loger, si on peut ou si on ne peut plus vivre. Plus près de nous un autre exemple et je souhaiterais que nos collègues aillent un peu aux renseignements parce que ça les ferait peut-être méditer. La Ville de Lons-Le-Saunier a décidé de se saisir de ce type de problème à son échelle et avec ses moyens. Je crois avoir compris que nos collègues élus municipaux de Lons se font quelques cheveux blancs, après avoir réalisé une belle opération je reconnais, de studios pour loger du public étudiant et stagiaire de la formation professionnelle dans de très bonnes conditions, un bon rapport qualité prix. Ils ont tiré les courbes d'amortissement de leurs divers emprunts et je vous garantis qu'ils sont en vieillissement accéléré, nos collègues ! Je crois que cela peut aussi éclairer quelques lanternes.

La discussion est close.

M. TISSOT, Président de l'Office Public Municipal d'HLM ne prenant pas part au vote, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, adopte à l'unanimité ces dispositions.