

Office Public d'HLM de Besançon - Opération de réhabilitation de la Cité Brulard à Besançon - Participation financière de la Ville

M. LE MAIRE, Rapporteur : L'Office Public d'HLM de Besançon doit faire face actuellement à une charge financière importante liée à divers facteurs parmi lesquels figure notamment la restructuration de la cité Brulard dont le projet a été adopté en Conseil Municipal le 14 décembre 1992, après une réflexion menée avec l'Office d'HLM et la DDE, en liaison avec les habitants de ce quartier.

Considérée comme la plus grande opération engagée par l'Office depuis sa création, elle a lourdement pesé sur les finances de cet organisme qui a par ailleurs dû faire face au coût de la vacance des logements et à la montée de la taxe sur le foncier bâti qui a quasiment quadruplé depuis les années 1990.

En conséquence, l'Office sollicite le soutien financier de la Ville pour passer ce cap difficile généré par les incidences financières de cette opération liées notamment aux pertes de loyers consécutives à la suppression d'une centaine de logements.

Après examen par la Municipalité des différents dispositifs d'aides susceptibles d'être mis en place, il est proposé au Conseil Municipal d'accorder une aide ponctuelle à l'Office dans le cadre de l'opération Brulard, consistant en la prise en charge par la Ville, pendant 5 ans, des annuités du prêt projet urbain de 6 148 538 F (pour lequel la garantie de la Ville vient de vous être demandée) contracté par cet organisme dans le cadre de cette opération.

Cette aide, d'un montant annuel de 464 519,87 F, sera réglée par la Ville à l'Office sous forme de subventions pendant 5 ans, sauf amélioration significative des marges de manoeuvre financières de l'Office.

Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer sur cette proposition et en cas d'accord, à décider l'inscription de la dépense correspondante aux budgets primitifs des années 1999 à 2003.

«M. LE MAIRE : On vous explique ici que l'Office a sollicité le soutien financier de la Ville pour cette grosse opération dans laquelle nos propres services ont eu des exigences c'est vrai qui n'étaient pas prévues dès le départ. On vous propose un soutien à l'Office dans les conditions indiquées dans le rapport.

M. JACQUEMIN : J'avais demandé dans une séance précédente des comptes consolidés de l'opération Brulard parce qu'il est assez difficile d'y voir clair, non pas que les comptes ne soient pas clairs mais parce qu'il y a des financements croisés, que c'est une opération qui se déroule sur de nombreuses années. Serait-il possible à vos services de faire un bilan consolidé, y compris ce qui touche les dotations Région, Département, HLM, etc. pour avoir une approche globale de cette opération-là. Pourquoi je dis cela ? C'est parce que c'est une opération importante qui pèse sur les finances publiques pour, à mon avis, plus de 150 MF et c'est une opération de réhabilitation. La question toujours est de savoir si on fait bien ou si on fait mal de réhabiliter plutôt que de démolir. Je me souviens que quand j'étais encore administrateur de l'Office d'HLM, on nous avait présenté au début de cette opération, un budget de 50 ou 60 MF. En fait, le budget final de l'opération va être au moins deux fois et demi plus élevé et la présentation du dossier à l'époque qui avait conduit à la décision de ne pas démolir était une présentation très en-deçà de la réalité des coûts. C'est pourquoi, Monsieur le Maire, je crois qu'il faudrait nous présenter un bilan global.

Ma deuxième réflexion est de savoir si cette opération met en difficulté l'Office, et pourriez-vous nous faire une communication dans un prochain conseil sur la situation financière de l'Office ?

M. LE MAIRE : On va déjà vous en dire deux mots ce soir.

M. DUVERGET : Il s'agit donc d'un engagement important de la Ville sur 5 ans. Quel regard la Ville peut-elle avoir sur les occupations de logements, c'est-à-dire sur le taux de vacance des logements gérés par les HLM ?

M. TISSOT : Une première chose, le dépassement n'est pas tel que le dit M. JACQUEMIN car le montant prévisionnel n'était pas 60 MF mais 88 MF. C'est vrai qu'il y a eu un dépassement important parce que c'est une opération d'une ampleur exceptionnelle, d'une complexité technique sous divers aspects exceptionnelle. De 88 MF nous sommes passés à 115 600 000 F, soit un dépassement de 27 MF, ce qui n'est déjà pas si mal.

Je comprends que soit posée la question par rapport aux difficultés que pourrait avoir l'Office parce qu'il y a un aspect qui n'a pas été précisé dans le rapport et qui est important, c'est que cette opération-là n'est pas qu'une opération de logements mais un projet de véritable restructuration urbaine. Et comme l'a dit le Maire, il y a une bonne part des dépenses qui avaient justement le sens d'une restructuration urbaine et non des dépenses pour produire des logements avec en face des recettes en loyer. C'est le cas notamment du porche qui a entraîné la suppression d'un grand nombre de logements.

Puisqu'il s'agit d'une action de restructuration urbaine, il est parfaitement concevable que la Ville apporte sa contribution.

Quant à la situation financière de l'Office, je tiens à vous rassurer. Un premier élément, un premier repère : nous avons subi un contrôle de la Mission Interministérielle du Logement Social cet été. C'est un type de contrôle un peu comme la Cour des Comptes. Nous avons donc subi un contrôle très approfondi ; nous avons eu un premier rapport qui n'était pas très défavorable auquel nous devons répondre pour qu'il y ait un rapport définitif. Nous avons pu répondre à l'essentiel des questions soulevées mais sachez bien que quand un Office se retrouve en situation réellement préoccupante, il y a ce qu'on appelle une commission de suivi. C'est le cas pour 25 % des Offices contrôlés et ce n'est pas notre cas à nous, ce qui est déjà un premier repère intéressant.

Pour la demande qui nous a été adressée, je dois avoir tous les éléments maintenant pour pouvoir vous fournir le bilan concernant Brulard. M. le Secrétaire Général a suggéré de faire un exposé général sur la situation de l'Office, proposition sur laquelle je suis d'accord. Je rappelle que sa situation financière n'est pas préoccupante. Une négociation avait été menée en 1992 pour cette opération ; nous sommes 7 ans plus tard et le contexte n'est plus le même puisqu'il y a maintenant notamment ce dépassement important de dépenses de 27 MF. Si la situation de l'Office n'est pas très préoccu- pante, il y a néanmoins une conjonction de facteurs qui ne sont pas favorables. Il est cité par exemple la montée en charge de la taxe foncière sur les propriétés bâties qui a quasiment quadruplé, ce qui fait 10 MF de plus. Pour vous donner un point de repère, 10 MF c'est le double des résultats positifs que nous avons toutes ces dernières années. Les bénéfiques de l'Office oscillaient entre 4 - 5 MF, quelquefois 7 MF à cette époque-là. A cela s'ajoute ce qu'on pouvait difficilement imaginer à l'époque, c'est vrai, une situation de vacance importante alors que quand nous avons lancé cette opération nous étions en situation de crise du logement, ce qui me permet de vous rappeler, Monsieur JACQUEMIN, ce que je vous avais dit à l'origine, que la démolition n'était pas envisageable. Nous avons été retardés dans nos travaux, nous avons eu des difficultés pour supprimer 100 logements, donc 600 c'était tout simplement impossible et cela le serait encore je crois aujourd'hui. En conclusion, ce sont tous ces éléments conjugués qui justifient la demande d'une participation de la Ville.

M. LE MAIRE : On prend note que prochainement il y aura un débat sur la situation de l'Office Municipal».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité (M. TISSOT, Président de l'Office, ne participant pas au vote), adopte cette proposition.

Récépissé préfectoral du 26 mars 1999.