

Office Public Municipal d'HLM - Rapport d'activités et bilan de la convention-cadre

M. l'Adjoint TISSOT, Rapporteur :

A - Rapport d'activités**I - Présentation générale***I.1 - Le patrimoine*

Créé en 1952, l'Office Public d'HLM de Besançon se trouve aujourd'hui à la tête d'un patrimoine d'environ 6 400 logements. Au 1^{er} janvier 2000, il en gère 5 530, le reste étant pour une large part loué au CROUS (résidences universitaires) et au CCAS (foyers pour personnes âgées) qui en sont donc les gestionnaires. Sur ce parc en gestion « directe », 4 010 logements se situent en ZUS ou ZRU, soit 72 %.

Le patrimoine de l'Office s'est pour l'essentiel constitué au cours des années 60 et 70 puisque c'est durant cette période qu'ont été construits les grands ensembles de Brulard, Fontaine-Ecu, Clairs-Soleils et Planoise (secteur ZUP). Il a continué de se développer ensuite mais sur un rythme nettement ralenti du fait de la crise économique et du nouveau mode de financement des HLM instauré à la fin des années 70 (PLA). L'accent a alors été mis sur la qualité et la diversité de l'habitat, et surtout sur l'amélioration du bâti existant grâce à la réhabilitation (PALULOS) et à l'acquisition-amélioration au centre-ville.

Le début des années 90 a vu une reprise de la construction de logements neufs sous l'effet conjugué du marché locatif et de l'extension de la compétence géographique de l'Office au bassin d'habitat de Besançon. Cette phase d'investissements importants a également et surtout été marquée par l'opération de restructuration du quartier Brulard.

I.2 - Les effectifs

L'Office compte actuellement 118 agents soit 111 équivalents « temps plein », dont 32 au siège, 23 en agences et 63 affectés au travail de terrain. Parmi ceux-ci, 14 sont gardiens d'immeubles, 43 agents d'entretien et 6 sont embauchés, en tant qu'emplois-jeunes, comme agents de « sur-entretien » (4), dans le cadre de la lutte contre la vacance, et de médiation (2).

Cet état des effectifs est le résultat de la stratégie de modernisation et d'adaptation de la structure engagée au début des années 90, en particulier dans les domaines de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion de proximité. Malgré le renforcement sensible qui en a découlé, l'Office se situe dans la moyenne nationale des organismes de taille identique en ce qui concerne le coût de son personnel.

I.3 - L'organisation

L'Office est organisé en quatre départements : *Développement* (investissements et maintenance), *Patrimoine* (gestion locative, gestion de proximité, mission sociale), *Ressources Humaines-Communication* et *Comptabilité-Finances-Informatique*.

Depuis 1991, la gestion de son patrimoine au quotidien est décentralisée en agences qui, pour trois d'entre elles, couvrent des secteurs de 1 000 à 1 200 logements, pour la quatrième, un secteur de 2 500 logements (Planoise). Les fonctions décentralisées sont les suivantes : l'accueil et les relations avec les locataires et leurs représentants, la commercialisation des logements (depuis 1999), la gestion sociale, la gestion technique, enfin l'organisation et l'encadrement du dispositif de terrain (entretien, gardiennage).

Rappelons enfin que l'Office fonctionne avec un Conseil d'Administration de 15 membres (5 membres désignés par le Conseil Municipal, 5 membres désignés par le Préfet, 3 représentants élus par les locataires, 1 représentant des Gestionnaires du 1 % et 1 de la Caisse d'Allocations Familiales), lequel fixe la politique générale de l'organisme et prend les décisions importantes concernant sa gestion et son développement.

II - Contexte et enjeux

L'Office de Besançon, comme les autres organismes HLM, va certes bénéficier pleinement des retombées des dernières mesures gouvernementales en faveur du logement social : baisse du taux du livret A, réaménagement de la dette HLM, baisse du taux de TVA sur l'ensemble des travaux (5,5 %), remplacement du PLA par le PLUS, allongement à 50 ans de la durée d'amortissement du foncier. Dans la période délicate qu'il traverse, l'Office ne peut que se féliciter de ces nouvelles conditions d'exercice de ses missions qui vont notamment lui permettre de rééquilibrer ses comptes, de redresser sa capacité d'autofinancement et de renforcer les moyens consacrés à la maintenance et à l'amélioration de son patrimoine.

Il n'en demeure pas moins qu'il évolue dans un contexte qui est loin de lui être favorable. Outre la fragilité de sa situation (cf. III - Situation financière et perspectives d'évolution), son parc connaît une paupérisation généralisée et sans précédent, souffre d'un développement inquiétant de la vacance et des impayés, subit un accroissement continu des phénomènes de vandalisme, de violence et d'insécurité. Il faut dire que la configuration de ce parc (2/3 en zones sensibles) se prête à ces évolutions et, par ailleurs, fragilise le positionnement de l'Office sur un marché de plus en plus détendu et concurrentiel.

Les grands enjeux auxquels est confronté l'Office aujourd'hui, et qui ne lui sont d'ailleurs pas propres, sont donc aisément identifiables. Ils sont au nombre de quatre :

- 1.** son redressement financier : il est amorcé et les conditions semblent réunies pour y parvenir d'ici à 2002 - 2003 ;
- 2.** la lutte contre la vacance et les impayés dont l'issue conditionne pour une très large part un retour durable à l'équilibre ;
- 3.** la requalification et le renouvellement de certaines parties de son parc dont il doit assurer la pérennité et ménager la capacité à accueillir de nouvelles populations ;
- 4.** la mise sur le marché d'une offre nouvelle, diversifiée en termes de profil et de localisation, mieux intégrée dans le tissu urbain et davantage ciblée sur les besoins réels du marché.

III - Situation financière et perspectives d'évolution

III.1 - Facteurs de déséquilibre

L'Office souffre depuis 1996 d'une dégradation de ses équilibres financiers liée à différents facteurs :

* augmentation rapide de son endettement entre 1990 et 1995 consécutive, d'une part à la relance des investissements opérée au début des années 90 pour répondre à la pression de la demande, et d'autre part au volume des prêts contractés pour restructurer le quartier Brulard. Le niveau de la dette de l'office n'a cependant jamais dépassé le niveau moyen national des organismes de même taille (environ 51 % des loyers) ;

* montée en régime fulgurante de la taxe foncière qui représente aujourd'hui près de 15 % du montant des loyers, ce qui équivaut à une progression de quasiment 100 % depuis 1992 en valeur absolue ! En l'espèce, l'Office subit sans doute plus que d'autres l'effet « sortie du champ d'exonération » du fait que 80 % environ de son parc ont été construits sur une période relativement courte (20 ans), entre 1956 et 1978 ;

* impact de l'opération de Brulard qui, malgré un bilan largement positif, pèse lourdement sur les équilibres d'exploitation de l'organisme et le pénalise durablement au niveau de son potentiel financier. Au total, l'Office a dû injecter près de 20 000 KF de fonds propres pour « boucler » l'opération sans compter les pertes dues à la vacance technique des logements (environ 8 000 KF) ;

* accroissement des dépenses de personnel lié à la décentralisation de la gestion au quotidien et à la professionnalisation de la structure. L'effort de rigueur engagé en 1996 a permis de réduire sensiblement cette charge puisqu'après avoir atteint 15,5 % des loyers en 1995, elle n'en représente en 2000 qu'à peine 13 % (taux inférieur à la taxe foncière !) ;

* diminution des produits financiers, consécutive à la baisse à la fois des taux et des volumes de placement (évolution de la trésorerie). Cette évolution est d'autant plus préjudiciable à l'Office qu'il s'agit d'une ressource qui contribue à équilibrer son exploitation à un moment où celle-ci présente un déficit structurel ;

* développement de la vacance et des impayés dans les quartiers où la pauvreté, l'exclusion et l'insécurité progressent rapidement et inexorablement, entretenant leur mauvaise image, d'où l'extrême difficulté rencontrée pour y attribuer les logements, la fuite des habitants qui assuraient encore jusque là une certaine « stabilité » sociale de ces quartiers vers le locatif privé ou l'accession sociale (PTZ) et la solvabilisation de plus en plus précaire, voire quasiment nulle parfois, des nouveaux entrants depuis cinq ou six ans.

La conjugaison de ces éléments a donc engendré et entretient la fragilité de la santé financière de l'Office, le révélateur le plus significatif de cette évolution étant la faiblesse de sa capacité d'autofinancement dont le redressement est évidemment et heureusement engagé. Une telle situation n'est pas propre à l'Office de Besançon puisqu'on peut dire que, peu ou prou, un bon tiers des offices d'HLM (une centaine environ) connaît des difficultés du même ordre et de même ampleur. Une soixantaine d'entre eux est d'ailleurs en plan de sauvetage, ayant dû recourir aux aides de la Caisse de Garantie du Logement Social (CGLS).

III.2 - Vers un retour progressif à l'équilibre

Il n'en demeure pas moins que tout doit être mis en œuvre pour que l'Office retrouve rapidement une capacité suffisante pour investir de nouveau dans la pérennisation et le développement de son patrimoine. C'est ce qu'il s'emploie à faire depuis trois ans avec, dans un premier temps, la mise en œuvre d'un plan de rigueur touchant aussi bien les frais de structure et de fonctionnement que la gestion du parc et les investissements ; puis, dans un deuxième temps, l'exploitation maximale des mesures gouvernementales récentes relatives notamment à la baisse des taux (incidence directe sur l'encours) au réaménagement de la dette et à la réduction de la TVA sur tous les travaux.

Les premiers résultats de tous ces efforts d'adaptation ne se sont pas fait attendre puisque malgré la persistance prévisible d'un déficit structurel de l'ordre de 2 000 KF (environ 1 % du compte de résultat), les exercices 1997 et 1998 se sont achevés sur un très léger excédent (environ 900 KF), obtenu grâce à l'affectation des produits financiers au rééquilibre de l'exploitation. C'est en fait surtout à partir de l'année 2000 que l'Office devrait être en mesure de dégager de nouveau des excédents significatifs (environ 4 000 à 5 000 KF/an) et donc de se reconstituer progressivement une capacité d'auto-financement qui l'autorise à envisager l'avenir avec davantage de sérénité.

III.3 - Perspectives d'évolution

Cette phase de redressement devrait se poursuivre au cours des prochaines années, pour autant toutefois que trois grandes conditions soient réunies : stabilisation durable, voire diminution si possible, de la vacance ; arrêt du processus de dégradation du taux de recouvrement des loyers ; maîtrise des équilibres financiers dans les opérations d'investissement.

Concernant la vacance, un plan de lutte global a été engagé dès le printemps 1997, dont l'un des axes essentiels a porté sur le lancement en juin dernier d'un plan d'action commercial. A ce jour, on peut dire que le développement de la vacance a été contenu dans des limites acceptables comparativement à son évolution dans le patrimoine d'autres organismes. Elle se situe depuis 18 mois entre 2,2 % et 2,5 % des logements, alors que le taux moyen national oscille plutôt entre 3 % et 3,5 %. Elle frappe essentiellement trois secteurs : Clairs-Soleils (37), Fontaine-Ecu (25) et la ZAC de Planoise - avenue du Parc (20), lesquels souffrent d'une image particulièrement détestable liée avant tout à des problèmes d'insécurité et à un climat social souvent très tendu.

Quant aux impayés, ils ne cessent de s'accroître depuis 1996, conséquence d'une paupérisation accélérée et généralisée du patrimoine et donc d'une solvabilisation de plus en plus précaire des ménages logés. En dépit du dispositif de traitement personnalisé des dossiers mis en place par l'Office et du travail de coordination formalisé avec la Trésorerie Principale au travers d'une charte de partenariat, le taux de recouvrement (restes à recouvrer) a régressé de près de 2 % des loyers en l'espace de quatre ans pour se situer actuellement à environ 3,8 %. Cette dérive doit impérativement être stoppée afin d'éviter notamment que soit remise en cause la tendance au redressement de l'exploitation.

Ce n'est donc qu'à ces deux conditions essentielles, et bien entendu en veillant à l'équilibre parfait des bilans d'exploitation des programmes d'investissement que le processus de redressement financier de l'Office ne sera pas freiné ou stoppé. Comme la MILOS (Mission Interministérielle d'Inspection du LOGement Social), qui a contrôlé l'Office en 1998 et a estimé sa situation «tendue mais pas dramatique», on peut se montrer raisonnablement optimiste quant à l'aboutissement de la tendance actuelle.

Il est du reste souhaitable qu'il en soit ainsi pour un organisme dont plus de 70 % du parc se situent en quartiers en difficulté et qui a donc intérêt à disposer, pour les années qui viennent, de tout son potentiel. En effet, la question du devenir de ce parc est d'ores et déjà posée et, dans le cadre du contrat de ville, elle sera l'un des enjeux majeurs de la stratégie patrimoniale de l'Office au cours des 10 ou 15 prochaines années. Sa capacité d'investissement devra donc être à la hauteur de projets structurants importants de renouvellement urbain comme la démolition, la reconstruction- démolition ou la restructuration d'immeubles.

IV - Stratégie patrimoniale et de développement

En 2000, s'achèvera le second projet de développement de l'Office. En 1991, en effet, celui-ci a décidé de se doter tous les cinq ans d'une stratégie globale (recouvrant l'ensemble de ses domaines d'activité), planifiée (assortie de plan d'actions), concertée en interne (CA et personnel) et diffusée à ses partenaires.

IV.1 - Adaptation en continu de l'offre locative (nouvelle et existante)

Si le premier projet (1991 - 1995) était principalement centré sur la restructuration des services, la mise en œuvre du plan de décentralisation, la relance des investissements en construction et réhabilitation (Brulard en particulier) et la restauration de l'image de l'organisme, le second (1996 - 2000) avait d'abord pour objectif d'anticiper sur la dégradation passagère mais sensible des équilibres financiers, grâce à une stratégie à la fois de réduction et de maîtrise des investissements, de diminution des coûts de structure et d'exploitation et d'optimisation des moyens et des procédures. Autrement dit, à un programme ambitieux de professionnalisation de la structure et de repositionnement de l'Office en tant qu'opérateur urbain et acteur social à part entière a succédé une politique de rigueur imposée tant par les contraintes internes que les réalités extérieures (marché, contexte socio-économique).

D'une façon plus générale et concernant l'activité patrimoniale de l'Office au cours des dix dernières années, il est clair que le changement de cap opéré en 1996 a induit une autre logique de développement du patrimoine : la logique d'accroissement généralisé de l'offre locative répondant à des enjeux lourds de marché en termes de densité et de pluralité des besoins a assez brutalement laissé place à une logique de développement qualitatif du parc et de recentrage des investissements sur le patrimoine existant.

Concrètement, alors qu'entre 1990 et 1998 (sachant qu'entre 1996 et 1998, il s'agit de «coups partis») l'Office a construit au rythme moyen annuel de 80 logements tous produits confondus, les opérations mises à l'étude ensuite abaissent ce rythme à environ 20 logements. Mais dans le même temps, il axe son action, d'une part sur l'adaptation, la requalification et la valorisation de son patrimoine, en particulier de ses quartiers en difficulté (création d'activités en pieds d'immeubles à Clairs-Soleils, réflexion patrimoniale sur le devenir de ce quartier et de celui de Pesty, sécurisation des parties communes à Planoise, mise en place du tri sélectif, démarche technico-commerciale pour résorber la

vacance...), d'autre part, sur la création d'une offre plus modeste mais davantage ciblée sur les besoins actuels, et ce en collaboration avec d'autres partenaires (pension de famille avec Julienne Javel, accession à la propriété avec le Crédit Immobilier de Franche-Comté, aménagement de logements pour handicapés avec l'APF...).

En terme de perspectives, l'Office devra naturellement, comme de nombreux autres bailleurs sociaux, poursuivre son effort d'adaptation, parfois lourde, de son parc afin d'en assurer la pérennité et lui redonner l'attractivité qui souvent lui fait défaut face à une clientèle de plus en plus exigeante. Mais il devra aussi, dès que sa capacité d'investissement le lui permettra, répondre à un impératif, celui de renouveler progressivement son offre de logements, aidé en cela tout à la fois par un contexte général de relance de la production locative sociale, par la place prépondérante que devrait rapidement prendre la dimension «habitat» au niveau du DGB, enfin par les orientations du projet urbain 2000 - 2010 de Besançon en matière d'aménagement de zones d'habitat.

En tout cas, il pourra s'appuyer sur une solide expérience de maître d'ouvrage qui lui a permis, au cours des dix dernières années (1990 - 1999) de réaliser :

- 740 logements, dont 140 à l'extérieur de Besançon (bassin d'habitat) ;
- . dont 87 logements d'insertion (18 à l'extérieur) ;
- . dont 200 logements pour étudiants ;

au travers de près de 70 programmes différents parmi lesquels on retiendra entre autres :

- l'opération «chantier vert» de «Camille Claudel» (107 logements) ;
- la création de logements dans l'ancien presbytère de Chemaudin et l'ancienne mairie de Serre-les-Sapins ;
- l'extension de la Cité Universitaire de Canot (77 logements) ;
- la transformation en logements de l'ancienne usine SUPERIOR à Bregille (27 logements) ;
- la transformation en 8 logements d'insertion des anciens bureaux d'HDL 25 - Grande Rue ;
- l'opération expérimentale des Tilleroyes de construction à coûts maîtrisés grâce à la filière acier (32 logements).

IV.2 - Priorité au social et au service rendu

Ainsi, l'habitant comme le client sont-ils au centre des préoccupations du bailleur et du maître d'ouvrage qu'est l'Office. Quel que soit le projet conduit, la politique sociale et la qualité du service rendu demeurent en effet des constantes et les axes majeurs de sa stratégie patrimoniale.

D'où le dispositif de gestion de proximité déployé sur le terrain depuis bientôt 10 ans, les efforts consentis par l'Office pour accueillir et maintenir dans son parc un maximum de personnes démunies ou à handicaps multiples, les nombreuses initiatives prises pour contribuer à l'insertion sociale et professionnelle de ses locataires de même qu'à la sécurisation et à l'animation des quartiers, enfin le développement d'une culture et de méthodes commerciales pour mieux accueillir et fidéliser la clientèle et ainsi tenter de résorber progressivement la vacance.

La qualité du service passe aussi, naturellement, par la préservation et l'amélioration du cadre de vie des habitants. A cet égard, l'Office poursuit sans relâche son effort de maintenance et de réhabilitation de son patrimoine, grâce à une programmation pluriannuelle établie en cohérence, d'une part avec l'évolution de l'état technique des immeubles et de leurs équipements, d'autre part avec ses propres capacités d'investissement. Ainsi, ce ne sont pas moins de 160 logements qui ont pu être réhabilités en moyenne chaque année, si l'on inclut l'opération de Brulard, exceptionnelle à bien des égards (cf. infra).

V - Une opération exceptionnelle : la restructuration du quartier Brulard

Cette opération a été pour l'Office la «grande affaire» de la décennie 90. Et pour cause : il s'agit du projet physiquement le plus lourd (quartier de 600 logements : 10 % du parc de l'Office), architecturalement et techniquement le plus complexe, socialement le plus ambitieux et financièrement le plus coûteux qu'ait eu à conduire l'organisme depuis sa création.

Co-piloté par la Ville et son Office d'HLM, ayant bénéficié d'un partenariat financier exceptionnel et recueilli l'adhésion la plus large des habitants, celui-ci a permis une transformation radicale du quartier. Grâce, en effet, à l'amélioration des prestations intérieures, au renouvellement des équipements collectifs, au réaménagement des espaces extérieurs, des accès et des passages communs, à la diversification des logements et à la restructuration des immeubles, le quartier commence à retrouver une nouvelle image et, par là-même, un peu de l'attractivité perdue au fil des décennies passées. C'est ainsi que, malgré les problèmes d'insécurité et de délinquance qui restent malheureusement d'actualité, Brulard est aujourd'hui le quartier dit sensible de l'Office le moins touché par la vacance (8 sur 501 au 30/11/99).

La réaffectation des logements n'a toutefois pas permis le rééquilibrage social espéré au départ, cet objectif s'étant heurté à la paupérisation sans précédent de la demande HLM au cours des dernières années ainsi qu'à la «fuite» d'une frange de la population la plus ancienne devant la montée des phénomènes de violence.

Sur le plan financier, un projet de cette envergure, pour un maître d'ouvrage de la taille de l'Office, ne pouvait certes qu'influer négativement sur ses équilibres fondamentaux. Il est clair que si l'Office souffre aujourd'hui d'une réduction sensible de ses marges de manœuvre, notamment en ce qui concerne sa politique d'investissement, cela est largement dû aux conséquences de cette opération.

Mais, à l'inverse, ne doit-on pas s'interroger sur le point de savoir ce qui serait advenu du quartier si l'Office s'était contenté d'une simple réhabilitation ? En réalité, sachant que l'option démolition n'était pas envisageable à l'époque pour des raisons de marché, le bailleur a choisi la stratégie d'investissement qui lui a paru, ainsi qu'à la Ville, offrir les meilleures garanties de pérennité quant au devenir du quartier et de cohérence

en terme de développement urbain. L'autre alternative, moins pénalisante pour l'Office à court et moyen termes, n'aurait en aucune façon répondu aux enjeux en cause, ce qui risquait de rendre prématurément caducs, et en définitive excessivement coûteux, les investissements réalisés.

Enfin, s'agissant du degré de satisfaction des habitants, une enquête réalisée «à chaud» a montré qu'une majorité d'entre eux approuvait et appréciait la plupart des réalisations. Il est probable qu'actuellement, le résultat serait encore meilleur s'il n'était pas «pollué» par la lassitude et parfois la colère face à l'insécurité, aux agressions et au vandalisme.

B - Bilan de la convention-cadre

En 1996, la Ville et l'Office d'HLM ont décidé de renforcer et de formaliser leur partenariat par la signature d'une convention-cadre le 26 mai 1998.

Il s'agissait d'harmoniser et de coordonner davantage la stratégie et les actions des deux partenaires dans un contexte marqué, d'une part par une évolution importante sur le plan urbain et social et d'autre part, par les capacités d'intervention de l'office.

Ces contacts entre la Ville et l'Office ont été strictement bilatéraux ou ont eu pour cadre des dispositifs auxquels participent également les autres bailleurs sociaux et d'autres partenaires (Contrat de Ville ...).

Les préoccupations principales des deux partenaires étaient les suivantes :

- la situation financière de l'Office qui s'était fragilisée depuis trois ans
- le développement de l'habitat
- l'amélioration de la vie dans les quartiers
- la rationalisation de la gestion des charges notamment dans la relation quotidienne entre les deux partenaires.

Ce premier bilan s'attache à rappeler les principaux dossiers suivis dans ce cadre.

I - Mise en œuvre de la convention

1. La politique foncière et le développement de l'offre

Les objectifs quantitatifs fixés initialement (55 logements sociaux et 10 logements très sociaux) presque atteints en 1998, ne pourront sans doute pas l'être sur la durée de la convention, l'Office ayant dû réduire le volume de ses investissements.

Les raisons de la réduction des investissements

- le déséquilibre d'exploitation de l'Office amplifié, d'une part par le développement de la vacance entre 1996 et 1998, et d'autre part par une affectation plus importante que prévue de fonds propres importants dans la réhabilitation de Brulard,
- une détente sensible du marché,

- des difficultés à réaliser des logements sociaux et surtout très sociaux,
- la rareté et le coût des opportunités foncières et immobilières à Besançon,
- la volonté de la Ville de contribuer à une répartition plus équilibrée du parc social dans l'ensemble de l'agglomération.

L'information réciproque sur les opportunités foncières

Des progrès restent à réaliser mais on peut néanmoins constater un effort en ce sens dans la mesure où les services des deux partenaires se sont constamment et réciproquement tenus informés des opportunités foncières dont chacun pouvait avoir connaissance.

La diversification de l'habitat

Quelques projets aboutiront dans les mois à venir avec la création de petits programmes de logements, notamment en matière de création de logements adaptés.

Les participations de la Ville aux opérations de l'Office

- subvention à hauteur d'un million de francs à l'acquisition d'un immeuble 47 Grande Rue, aux fins de création de huit logements d'insertion (avant signature de la convention),
- cession du foncier par bail emphytéotique (valeur de 402 500 F) et participation à l'assainissement pour la réalisation de la pension de famille (12 chambres), rue Dornier, dans le cadre d'un programme expérimental national particulièrement innovant,
- participation financière d'environ 850 000 F, à la réalisation des VRD de l'opération « Ville Verte » de Château Galland (74 logements).

La mise en oeuvre de l'habitat spécifique

L'Office participe très activement aux travaux du groupe de travail municipal relatif à la mise en oeuvre de l'habitat adapté et spécifique réservé aux familles lourdes ne pouvant vivre en collectif. Les seules opérations identifiées à ce jour et pouvant être mises en oeuvre à Besançon le sont d'ailleurs par l'Office :

- rue Berthoud (un logement adapté dans un ensemble de 4 ou 5 logements individuels),
- un logement individuel rue Pierre Maître,
- réalisation de 3 pavillons d'intégration destinés au relogement des dernières familles de la cité de l'Escale, dont la construction pourra débuter après révision du POS.

D'autres opérations font à ce jour l'objet d'étude et de réflexion.

2. La gestion patrimoniale

La contribution de la Ville

- prise en charge, à titre exceptionnel par la Ville des cinq premières annuités d'un emprunt contracté par l'Office auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer certaines interventions liées à la réhabilitation de Brulard,

- économie de 600 000 F pour l'exercice 1999 pour l'Office au titre de l'application de la réforme de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

La gestion patrimoniale de l'Office

- mise en oeuvre de mesures de réduction des dépenses de fonctionnement et d'investissement,

- mise en oeuvre d'actions significatives en matière de lutte contre la vacance et les impayés,

- modération de l'évolution des quittances de loyer et gel des loyers en 2000 et 2001,

- signature en Conseil d'Administration d'un protocole d'accord d'économie sur les principaux postes de charges après l'adoption du programme de travaux en concertation avec les représentants des locataires,

- efforts constants pour minimiser au maximum l'évolution des loyers, notamment à l'occasion des réhabilitations dans le cadre d'une concertation étroite avec les locataires concernés.

3. Le développement social urbain

Le travail de partenariat existant depuis longtemps, en particulier dans le cadre des opérations de quartiers, a été renforcé par la convention du 26 mai 1998.

Elle a permis de diversifier les actions communes dans les quartiers et de mieux répartir les responsabilités entre la Ville et l'Office suivant la nature, l'enjeu et la localisation des interventions à effectuer.

Les opérations de renouvellement urbain

Les services municipaux s'impliquent fortement pour conduire les démarches partenariales permettant d'associer étroitement, et notamment financièrement, ses principaux partenaires à leur mise en oeuvre.

- la restructuration de la cité de transit des Acacias, rue Pesty

Une démarche, co-pilotée par les deux partenaires, tendant à intégrer la cité dans le logement social classique, associant le CCAS gestionnaire de la cité et les autres partenaires concernés, a permis la réalisation d'une étude approfondie de faisabilité technique, financière et sociale, fondée sur plusieurs hypothèses d'intervention.

Sur cette base, la Municipalité a retenu le scénario de démolition de l'immeuble 8, avec reconstruction d'une trentaine de logements individuels et la réhabilitation de l'immeuble 6.

La Ville a subventionné l'étude technique sur les bâtiments à hauteur de 20 900 F.

- le renouvellement urbain du quartier des Clairs-Soleils

Une étude pré-opérationnelle à caractère essentiellement patrimonial visant à examiner différents scénarios d'évolution et prenant en compte les contraintes de gestion actuelles et futures du quartier et de l'Office, a été confiée au CREPAH.

La participation de la Ville revêt deux formes : participation des services aux travaux et participation financière (25 000 F).

Sur cette base, la Municipalité a décidé la conduite par la Ville et l'Office d'une démarche concertée de renouvellement urbain (approfondissement du diagnostic et des hypothèses d'intervention envisagées).

Les autres actions

* des réunions techniques régulières, sur site, permettant une prise en compte et un traitement plus rapide et plus efficace des dysfonctionnements affectant aussi bien les espaces extérieurs des immeubles de l'Office que les équipements et services publics (voirie, nettoyage, enlèvement des ordures ménagères ...).

Des correspondants entre la Ville et l'Office ont été désignés afin d'améliorer la concertation quotidienne.

* étroite concertation permanente en matière de changement d'usage dans le quartier des Clairs-Soleils consistant à :

- mieux gérer les locaux collectifs de pieds d'immeuble et diminuer les phénomènes de délinquance et d'insécurité liés à leur absence d'affectation,

- affecter ces locaux et des logements vacants à diverses activités, notamment économiques contribuant ainsi à une nouvelle dynamique économique du quartier,

- lutter contre la vacance.

C'est l'objet de la démarche entreprise avec la Boutique de Gestion et d'autres partenaires dans le cadre de la Zone de Redynamisation Urbaine.

A ce jour, trois logements et deux locaux ont été affectés dans ce cadre, quatre autres logements et deux autres locaux devraient l'être au cours de l'année à venir.

* le centre commercial de Brulard

La cession des locaux par l'Office à un grand distributeur permettra la redynamisation économique du quartier et le maintien de certains services et commerces.

La complexité de ce dossier, étudié sous les différents aspects à la fois patrimonial, juridique, financier, urbain et économique nécessite une forte mobilisation des services concernés de l'Office et de la Ville.

* la lutte contre les incivilités et l'insécurité dans les quartiers

Des rencontres et échanges fréquents, dans le cadre du Contrat Local de Sécurité et de l'Observatoire de la Sécurité de la Ville, se sont concrétisés par des actions collectives (mise en place des Agents Locaux de Médiation Sociale (ALMS) sur Planoise, création d'un groupe des Correspondants Sécurité) et des actions spécifiques à l'Office (sécurisation technique de certains immeubles, renforcement du gardiennage, concertation régulière et étroite entre les agences et la Police Municipale...).

* contribution de l'Office à la réussite de la mission d'insertion par l'économie confiée par la Ville à la Régie des Quartiers de Besançon, notamment avec l'attribution d'un volume annuel de travaux d'un montant moyen de 250 000 F.

4. Le peuplement et les attributions

L'attribution du plus grand nombre de logements aux ménages les plus défavorisés en tentant de préserver l'équilibre social des quartiers et aux équilibres de gestion de l'Office est une constante de la politique sociale de l'organisme.

Toutefois, cette politique se heurte de plus en plus à des phénomènes portant atteinte aux équilibres déjà fragiles de l'Office :

- la paupérisation du patrimoine ; depuis deux ans environ, 80 % des logements libérés sont attribués à des personnes dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds de ressources d'accès aux HLM,

- la dégradation des rapports sociaux, la montée de la violence, de la délinquance et du vandalisme,

- l'augmentation de la vacance dans certains sites.

Le bilan social qui sera établi au 31 décembre 1999 à partir de la prochaine enquête triennale sur l'occupation du parc, ainsi que d'autres dispositifs (POPS ...) confirment le rôle prédominant de l'Office pour le relogement des ménages défavorisés.

La lutte contre la vacance

La vacance se développe depuis trois ans pour des raisons liées essentiellement au marché (baisse sensible du nombre de demandeurs due à l'augmentation de l'offre en locatif privé, mauvaise image et absence d'attractivité de certains quartiers).

Aussi, dans le cadre d'une stratégie conjuguant mesures immédiates ou plus lointaines, l'Office a décidé en 1998 d'adapter et de moderniser ses procédures d'attribution en élaborant un plan d'action commercial entré en vigueur en juin 1999.

5. La Politique de la Ville

L'Office, ainsi que les autres partenaires, a été associé à la préparation du Contrat de Ville 2000 - 2006 et à la mise en oeuvre de certaines de ses actions.

Il en est ainsi de la mise en place de l'observatoire de l'habitat social à Besançon.

C'est également dans ce cadre que s'intègrent les opérations de renouvellement urbain en cours sur la cité des Acacias et le quartier des Clairs-Soleils et celles à venir sur Planoise.

6. La communication

Malgré des moyens limités, plusieurs actions ont démontré la volonté des deux partenaires de valoriser leur image respective :

- mention des deux partenaires sur des panneaux de chantier
- articles dans «Besançon Votre Ville»
- co-organisation de fêtes de quartiers (Fontaine-Ecu et Clairs-Soleils notamment)
- co-organisation d'inaugurations (participation de M. BESSON, Secrétaire d'Etat au logement à l'inauguration de Brulard le 5 novembre 1998)
- distribution d'exemplaires du «BIP» à l'Office et de «Voix Off» à la Mairie
- participation de l'Office à la campagne EURO de la Ville,
- soutien financier de la Ville à la réalisation d'une vidéo sur la réhabilitation de Brulard
- participation de l'Office à la manifestation du Raid Quart.

II - Fonctionnement du dispositif relationnel

Conformément à la convention, des rencontres régulières se sont déroulées entre les deux partenaires à des niveaux de responsabilité correspondant à la nature et à l'importance des dossiers abordés.

Cinq réunions entre les Directions Générales depuis l'entrée en vigueur de ce texte, ont permis d'adapter une stratégie commune sur les principales questions et prévoir des réunions techniques de mise au point.

D'autres questions plus ponctuelles ont fait l'objet de réunions techniques (emplois-jeunes, relogement des locataires de la Ville ...).

La Municipalité a été saisie de dossiers concernant l'Office, à plusieurs reprises :

- 16 novembre 1998 : prise en charge par la Ville des cinq premières annuités du prêt PPU concernant Brulard et situation financière de l'Office,

- 7 juin 1999 : présentation de la synthèse de l'étude du CREPAH,

- 5 juillet 1999 : adoption de l'opération de renouvellement urbain de la Cité des Acacias et décision de conduire une démarche partenariale pour celle des Clairs-Soleils.

III - Conclusion

Un an après la prise d'effet de la convention-cadre, les deux partenaires sont d'accord pour juger positive sa mise en oeuvre.

Elle a en effet permis d'organiser, de formaliser et de développer les relations de travail entre la Ville de Besançon et l'Office, du contact technique ponctuel à la décision politique.

Elle a également conforté la notion de partenariat privilégié tout en préservant les spécificités et la libre administration de chacun des partenaires.

Dans ce premier bilan, il convient d'insister sur la solidarité et la complémentarité, mais également le respect mutuel, entre les deux partenaires, qui se sont renforcés et ainsi concrétisés :

- amélioration perceptible de la qualité des relations entre services,

- effort particulier de la Ville pour la mise en oeuvre d'opérations de renouvellement urbain dans le patrimoine de l'Office (Brulard, Acacias, Clairs-Soleils),

- soutien très fort apporté par la Ville à l'Office, notamment au niveau financier (prise en charge du prêt Brulard, cession gratuite de foncier...),

- implication forte de l'Office dans la politique de la Ville,

- partenariat privilégié pour la mise en oeuvre de certaines actions (projet expérimental de pension de famille, habitat adapté ...),

- respect de l'indépendance et de la personnalité de l'Office (diminution de l'aide financière de la Ville proportionnelle à l'amélioration de la situation financière de celui-ci, égalité de traitement dans les dispositifs relatifs au logement...).

C'est au cours des prochains exercices que se renforcera la mise en oeuvre des objectifs pour lesquels elle a été conclue.

Leur mise en oeuvre devra faire l'objet d'une adaptation permanente à l'évolution rapide du contexte de l'habitat bisontin.

Les efforts communs des deux partenaires devront porter notamment sur la recherche foncière, la réalisation de petits programmes de logements, la communication au quotidien...

«M. LE MAIRE : Pour la convention-cadre que nous avons signée le 26 mai 1998 avec l'Office Public d'HLM de la Ville et le rapport d'activité, je pense que son président, M. l'Adjoint Jean-Claude TISSOT est mieux à même de vous les expliquer.

M. TISSOT : Pour le premier point, il s'agit d'une convention signée entre l'Office et la Ville qui ont souvent l'occasion de travailler en commun de façon très étroite, on l'a vu en particulier pour le dossier de la Cité Brulard. S'agissant de deux structures avec deux hiérarchies distinctes, ce fonctionnement pouvait conduire à des dysfonctionnements ou à des frictions entre les personnes, c'est pourquoi il nous a paru nécessaire d'établir une convention qui fixait bien le rôle de chacun et les relations entre les deux structures. Ça a été décidé en 1996 et la convention a été mise en place en 1998. Ont été définis par cette convention les objectifs communs concernant par exemple la politique foncière, le développement de l'offre, que ce soit la diversification de l'habitat, la mise en oeuvre de l'habitat spécifique, les problèmes de restructuration urbaine, le développement des changements d'usage dans les quartiers, l'action pour la sécurité, etc. En échange des missions assurées par l'Office à la demande de la Ville, celui-ci bénéficie du soutien financier de la Ville, qui, ces dernières années, a été important, comme l'indique le rapport.

La convention prévoit aussi le mode de fonctionnement, les rapports entre l'Office et la Ville et aujourd'hui, après un an de fonctionnement, on peut dire que ce dispositif a permis de bien réguler les rapports entre les deux structures et de bien progresser dans notre mode de fonctionnement.

Vous avez reçu également un rapport détaillé de l'activité de l'Office qui commence par une présentation générale. Ce qu'il convient de faire ressortir, c'est la proportion particulièrement importante de logements en ZRU, en zone en difficulté, 72 %, ce qui est beaucoup plus que la moyenne des organismes HLM sur le territoire français, tout ça parce que nous sommes positionnés pratiquement exclusivement en territoire urbain.

Les effectifs du personnel de l'Office se chiffrent aujourd'hui à 118 agents ; ils ont un petit peu augmenté il y a environ une dizaine d'années, quand nous avons voulu mettre en place la gestion décentralisée qui a conduit à créer une douzaine de postes, soit à peu près 10 % des effectifs de l'Office, afin d'assurer véritablement une présence dans les quartiers.

En ce qui concerne le contexte actuel, on est confronté à deux ensembles de facteurs contradictoires puisqu'on a d'une part des facteurs très défavorables et d'autre part des facteurs favorables. En ce qui concerne les facteurs favorables, il s'agit principalement des mesures gouvernementales qui ont été prises et qui nous aident bien, que ce soit la baisse de la TVA sur les travaux réduite à 5,5 % ou les nouveaux modes de financement. Les facteurs défavorables sont présents d'une manière plus permanente et depuis plus longtemps ; parmi ceux-ci, on compte principalement évidemment la paupérisation de la clientèle de l'Office, les phénomènes de vacance, et, conséquences de la paupérisation : les phénomènes d'impayés, de violence, d'insécurité, de vandalisme qui coûtent cher à l'Office.

Nous sommes aujourd'hui confrontés à quatre grands enjeux dont le premier est le redressement financier de l'Office, le mot est peut-être un peu fort, que je voudrais commenter. Je ne pense pas que la situation peut-être un peu juste dans laquelle nous avons été, justifierait l'expression de redressement mais il y a quand même une action à conduire dans ce sens.

En ce qui concerne la situation financière de l'Office et les perspectives d'avenir, les principaux facteurs de déséquilibre vous sont décrits. Le facteur le plus déterminant, le plus dominant est la montée de la taxe foncière, en 7 ans nous avons un doublement de cette taxe. Pour donner un ordre d'idée, elle était il y a 7 ans d'environ 6 millions, aujourd'hui elle est à plus de 12 millions. 6 millions de plus, ça représente à peu près l'équivalent des excédents quand nous avons un résultat excédentaire et encore, étant donné que les excédents moyens de l'Office sur la durée de sa vie, gravitaient entre 3 et 6 millions. En 7 ans, nous avons eu à faire face à 6 millions supplémentaires de charges et c'est là l'explication principale du déséquilibre.

Compte tenu de tous les facteurs cités, l'Office Municipal s'est retrouvé à un moment donné dans une situation assez juste, sans beaucoup de marges de manoeuvre mais il est bien évident qu'il n'est pas le seul, une bonne partie des organismes, sur le territoire français se trouve dans une situation bien plus délicate. Nous avons d'ailleurs reçu il y a quelque temps un rapport de la MILOS (Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social) qui définissait la situation de l'Office comme tendue mais pas préoccupante.

Le déficit structurel de 2 millions est compensé par des produits financiers, mais je considère que ce n'est pas artificiel car les produits financiers font partie du fonctionnement d'une entreprise. Je me rappelle qu'à l'époque où j'étudiais la gestion des entreprises, j'apprenais par exemple que les grandes surfaces, les grands distributeurs, ne vivaient que de produits financiers, donc cela fait partie de la vie.

En ce qui concerne les perspectives d'évolution, trois conditions doivent principalement être réunies pour retrouver une stabilité durable. Il nous faudra assurer une véritable maîtrise de l'équilibre financier de nos opérations mais, sur ce point, je ne m'inquiète pas trop parce que cela, au moins, ça dépend de nous. En ce qui concerne la lutte contre la vacance, un plan d'action commercial a été lancé à l'initiative du directeur. Il s'agit vraiment d'une action où s'est produite une véritable révolution culturelle dans l'Office. Nous sommes un organisme où les personnes qui travaillent ont le statut de la fonction publique territoriale et nous avons fait venir un intervenant extérieur qui a vraiment appris au personnel à «vendre» les appartements. Là j'ai pu constater la capacité d'adaptation du personnel de l'Office à véritablement changer ses habitudes, sa perception des choses, et à avoir une démarche à caractère carrément commercial qui a d'ailleurs porté ses fruits parce que nous avons réussi à réduire le taux de vacance bien en-dessous de la moyenne nationale. Par contre, ce qui reste un peu inquiétant, c'est le maintien du niveau de taux d'impayés, nous étions à 2 % qui est à peu près le niveau de la moyenne nationale, et nous arrivons aujourd'hui à 3,8 %, c'est vraiment notre préoccupation centrale aujourd'hui.

Parallèlement, nous faisons un effort d'adaptation pour satisfaire une clientèle de plus en plus exigeante. Nous avons dans nos cités une clientèle captive mais qui a de plus en plus tendance à partir, c'est pourquoi nous connaissons un phénomène de vacance et il arrivera un moment où il faudra bien constater que le produit que nous proposons, ces grandes cités HLM, ne répondent plus du tout à la demande des gens aujourd'hui. Vous avez ensuite un tableau sur les réalisations de la décennie entre 1990 et 1999 avec un total de 740 logements dont 140 à l'extérieur. Là aussi, depuis le début de la décennie, nous avons voulu mettre en place une politique d'exportation de notre savoir-faire. Je crois que le fait que l'Office Municipal collabore avec des maires de communes voisines est un moyen de manifester la confiance qui s'établit entre les communes périphériques et la Ville de Besançon.

Le point suivant concerne la priorité pour le social et la qualité du service rendu, qui sont deux grandes priorités de l'Office avec celle relative à la gestion de proximité comme on a pu le voir. Outre le souci d'accueillir toujours les populations les plus défavorisées, il ne faut pas oublier, même si on cherche à diversifier notre clientèle, qu'il faut prendre aussi le maximum d'initiatives pour permettre l'insertion sociale : pour citer simplement un exemple, c'est la clause d'insertion que nous avons imposée aux entreprises quand nous avons lancé le marché de Brulard qui a permis de distribuer 30 000 heures de travail aux jeunes du quartier.

Ce niveau d'engagement pour la restructuration de ce quartier me paraît justifié par l'état dans lequel se trouvait la cité au début de notre intervention mais aussi par ses atouts : une situation géographique assez proche de la ville et une qualité de vie sociale qui faisait qu'avec un véritable effort, il y avait moyen d'en faire une cité très agréable à vivre, sachant aussi que ce projet s'intégrait dans le cadre d'une véritable restructuration urbaine dépassant les seuls bâtiments de l'Office d'HLM. Alors bien entendu, cette restructuration urbaine ne s'est pas faite globalement à l'échelle du grand quartier dans les délais que nous pensions, mais ça sera pour l'avenir. Les terrains qui sont de l'autre côté de la rue Brulard ne resteront pas toujours en l'état, et ce qui a été fait concernant la cité des 408 prendra pleinement sa place dans le cadre d'une restructuration urbaine beaucoup plus générale. Autre justification quant au niveau d'investissement que l'on a apporté, c'est qu'on sait maintenant, à travers les réhabilitations qu'on avait faites auparavant, qu'on ne peut pas se contenter d'une réhabilitation superficielle car là où nous l'avions faite, nous sommes tenus d'y revenir 10 ans après.

Mme WEINMAN : Monsieur le Maire, je voudrais faire des petites remarques sur ce dossier qui est très complet, c'est vrai, car comme vous le disiez, il y a beaucoup d'éléments à l'intérieur.

Quand vous dites que le montant des impayés représente 3,6 %, est-ce que c'est 3,6 % d'impayés au niveau de l'ensemble du parc ou est-ce que c'est 3,6 % du montant du budget de l'Office ?

Ensuite, j'ai fait un raccourci, peut-être hâtif, dans ce rapport, entre la paupérisation, mais qui n'est pas surprenante dans une capitale comtoise où on a tendance à drainer aussi toutes les misères alentour et une inadaptation entre l'offre de logements très sociale notamment et la demande qui peut générer des vacances comme des impayés. J'ai déjà fait la remarque ici même, que je trouvais globalement, notamment dans des zones sensibles comme Planoise et Clairs-Soleils, que les loyers de la ville, et je ne parle pas du tout du parc ancien, étaient malgré tout encore chers. Je pense que les membres du conseil qui siègent dans les commissions sociales diverses de la ville le savent, beaucoup de demandes d'aides qui arrivent dans ces commissions portent essentiellement sur des loyers. Donc c'est un appel aussi aux élus que nous sommes à traiter ce dossier assez vite.

M. JACQUEMIN : Je voulais intervenir rapidement sur l'opération Brulard. A plusieurs reprises dans ce Conseil, j'avais demandé que nous soit communiqué un compte consolidé de toute cette opération. Il y a la partie rénovation logements mais il y a aussi eu beaucoup de dépenses engagées sur l'aménagement alentour des bâtiments et il aurait été intéressant pour le conseil de connaître le bilan consolidé de cette opération et le bilan complet.

Au fond, on sent bien que parmi les difficultés de gestion de l'Office il y a le vieillissement du parc. La réhabilitation lourde qui a été faite à Brulard est une question qui va revenir naturellement pour d'autres ensembles immobiliers importants et il me paraîtrait tout à fait intéressant de tirer les leçons de cette opération. Si mes souvenirs sont exacts, lorsque le conseil d'administration de l'Office avait pris la décision de réhabiliter, il avait été présenté un budget de l'ordre de 60 ou 65 millions, je pense aujourd'hui que le coût global de l'opération doit être de plus du double et qu'il est toujours difficile de prendre des décisions soit de réhabilitation, soit de destruction, c'est la raison pour laquelle je crois qu'un examen attentif des comptes de cette opération-là est nécessaire.

M. LE MAIRE : Vous avez parfaitement raison.

M. DUVERGET : Monsieur le Maire, nous avons eu effectivement une présentation très complète par le Président de l'Office. Une ou deux pistes peut-être et d'abord l'idée d'agglomération, c'est-à-dire que nous sommes bien ici dans l'Office de Besançon mais l'habitat est une des premières compétences du District, elle est appelée à se développer et peut-être dans le cadre d'une communauté d'agglomération qu'un certain nombre d'entre nous, vous je le sais en tous les cas, préconise dans les mois qui viennent.

Deuxième idée, quand on parle de requalification et de niveau de paupérisation, on constate que l'économie repart et le taux de chômage est en train de diminuer. Donc, cela devrait sans doute se traduire dans les résultats de l'Office et notamment dans les recouvrements des loyers. Mais il y a quelque chose qui me paraît important que l'on voit dans un certain nombre de villes, notamment outre-Rhin et c'est vrai du côté de Fribourg notre ville jumelée, qui ont été reconstruites après la guerre. Ces quartiers d'habitat social sont animés par un intéressement, une participation des habitants au décor de leurs quartiers, c'est-à-dire à l'aménagement des espaces verts, à l'aménagement également des équipements sociaux et il me semble que dans le cadre d'une lutte contre la délinquance, contre une forme de dégradation, une forme d'incivilité comme on dit aujourd'hui, et dans le cadre d'une reprise économique, il me paraît important de permettre à une population qui a des revenus relativement limités, de participer à l'évolution du quartier.

Enfin, le dernier point qui me paraît aussi à noter, c'est que dans les programmes de reconstruction qui ont eu lieu depuis 1990, on essaie de ne pas reconstruire sur des lieux concentrés, c'est-à-dire que l'habitat social doit effectivement être réparti sur l'ensemble de la ville et de l'agglomération sinon on affiche tout de suite une étiquette et cette étiquette, malheureusement, est très souvent restrictive.

M. PINARD : Un simple renseignement dans la panoplie des mesures qui ont été prises, il y a la suppression du droit de bail. Bien sûr, c'est une opération blanche pour l'Office, mais est-ce qu'on pourra connaître le montant sur l'ensemble de l'Office ? C'est quelque chose dont personne ne parle parce que ça ne vise pas Paris, la ville de Paris ayant mis ses HLM à Aubervilliers, mais ce n'est pas une mesure neutre que la suppression du droit de bail.

M. LE MAIRE : Ta sympathie pour Paris réapparaît tout de suite au détour des questions que tu poses !

M. TISSOT : En ce qui concerne les taux d'impayés, c'est bien sur les sommes de l'ensemble du parc, sur les montants quittancés, ce n'est pas sur les logements. Je suis tout à fait d'accord, Madame WEINMAN, avec la remarque que vous avez faite sur le décalage entre l'offre et la demande. C'est quelque chose qui est flagrant aujourd'hui, qui justifie un petit peu ce que j'ai dit tout à l'heure mais qui était un peu plus développé dans le rapport, c'est-à-dire le souci que nous devons avoir de requalification urbaine. Il est vrai que les cités dont nous disposons aujourd'hui, qui ont été construites dans les années 1960 ne sont plus du tout conformes à ce que souhaitent les locataires, c'est déjà du passé mais ce sera un travail de longue haleine parce que ça suppose des investissements considérables. C'est une des raisons aussi pour lesquelles nous avons fait un tel effort sur Brulard, que ce soit en matière d'éléments de confort, que ce soit en qualité architecturale, en qualité d'environnement, mais c'est vrai que ce problème va se poser avec encore beaucoup plus d'acuité et c'est ce qui explique déjà en partie la vacance.

En ce qui concerne les loyers, je ne sais pas à quoi vous pensez quand vous dites que les loyers de Besançon sont chers. Il s'agit sans doute des loyers sur le marché général, car en ce qui concerne l'habitat social, ce sont des loyers PLA qui sont très encadrés et qu'on retrouve un petit peu partout. En ce qui concerne le niveau de loyer, l'Office Municipal d'HLM est l'organisme dont les loyers sont les moins chers parmi les quatre organismes qui interviennent sur la Ville de Besançon et même les moins chers sur toute la région, à part un petit organisme du Jura. Mais les loyers sont toujours trop chers et c'est vrai que nous devons avoir le souci qu'ils soient le plus modérés possible.

En ce qui concerne la remarque de M. JACQUEMIN, je m'y attendais un petit peu parce qu'on y revient souvent et je sais qu'il était administrateur au moment où on a lancé Brulard. Je sais aussi comment il percevait ce projet déjà à l'époque. A propos des dépassements, je suis retombé par hasard sur l'échange que nous avons eu au mois d'avril l'année dernière à ce sujet. Ça ne fait quand même pas du simple au double mais c'est vrai qu'il y a eu des dépassements, j'en reparlais avec M. COLAS ce matin : une opération de cette ampleur, d'une telle complexité technique, conduit souvent à des dépassements, et en particulier dès qu'il s'agit de soubassements par exemple, et c'est vrai qu'un point important a concerné les soubassements des porches urbains. On sait que quand on travaille sur le sol de Franche-Comté, on est souvent conduit à des dépassements et puis si vous voulez je vous donnerai les éléments. Le bilan que vous demandez, veuillez m'excuser si vous ne l'avez pas reçu, parce que je l'avais fait savoir au service -mais c'est peut-être un peu de ma faute, j'aurais dû les relancer- je vous le donnerai tout à l'heure à la sortie.

En ce qui concerne la remarque de M. DUVERGET concernant le contexte dans lequel on intervient, je suis tout à fait d'accord avec lui bien entendu. C'est vrai que nous devons réagir maintenant au niveau de l'agglomération. C'est une des raisons pour lesquelles j'ai souhaité il y a une dizaine d'années déjà proposer les services de l'Office dans le cadre du District. A contrario il ne s'agit pas non plus pour l'Office d'HLM de n'intervenir que dans le cadre du District, il faut en effet, en liaison avec les services de la Ville, avoir une véritable conception de la place de la Ville dans l'agglomération. Et pour cela, nous nous efforçons d'être actifs à la commission Habitat du District de manière à ce que la Ville fasse bien connaître sa position et cela se passe très bien, que ce soit au titre de la Ville ou de l'Office d'HLM.

Quant à la notion de requalification, on en vient un peu à la réflexion de Mme WEINMAN à laquelle j'ai répondu, et en ce qui concerne la participation des habitants, c'est un point sur lequel nous portons énormément notre attention. Depuis un moment nous associons les usagers pour tout ce qui traite de la réhabilitation des appartements, mais aussi les aménagements extérieurs et nous «utilisons» la compétence des amicales de locataires, nous nous appuyons sur elles afin qu'elles organisent des réunions de rencontres entre les responsables de l'Office et les usagers de manière à ce qu'ils soient consultés. Nous avons également le souci de ne pas densifier encore les quartiers qui le sont déjà trop, cela a été le cas pour la Cité Brulard que nous avons en partie dédensifiée. Vous avez dû remarquer aussi que ce qui était programmé ces temps-ci, se trouvait justement dans le secteur «diffus», c'est-à-dire que nous faisons des constructions de bien moindre importance à intégrer dans les quartiers. Le premier qui me vient à l'idée, c'est l'opération que nous avons faite rue des Cras pour une trentaine de logements. Nous essayons aussi de faire des interventions dans la vieille ville, autant que faire se peut. Ce qui rend la chose plus difficile, c'est la grande difficulté que l'on a à trouver du foncier pour diversifier notre implantation. Mais quand on parle de diversification, comme je le disais tout à l'heure, ça ne concerne pas que le type de population ou le type de fonction, il s'agit aussi d'une implantation dans les types de quartier. Il faut complètement rompre, finalement, avec ces cités dortoirs que l'on a connues dans les années 1960».

Le Conseil Municipal prend acte de ce rapport et de ce bilan.

Récépissé préfectoral du 3 mars 2000.