

Office Public Municipal d'HLM de Besançon - Rapport d'activités 2001 - Communication

M. l'Adjoint BAUD, Rapporteur: L'Office Municipal a connu le renouvellement du Conseil Municipal de la Ville de Besançon et à la suite de son propre Conseil d'Administration. Sept nouveaux administrateurs ont été nommés, dont les cinq représentants de la Ville de Besançon. Sept administrateurs ont soit poursuivi leur mandat soit vu leur mandat renouvelé, et l'un d'entre eux a été nommé par le Préfet alors qu'il était auparavant désigné par la Ville de Besançon. Le nouveau Conseil d'Administration s'est réuni pour la première fois le 19 juin 2001. Il a nommé le président et le bureau. Le président a fixé les orientations fortes qu'il souhaitait donner à l'Office, qui ont été approuvées par le Conseil d'Administration.

Il est possible de les résumer ainsi :

- **proximité dans la gestion locative** et notamment dans les relations avec les locataires, leurs associations et le personnel de l'Office ;

- **transparence et affichage des règles du jeu**, particulièrement pour l'attribution des logements ;

- achèvement de la réhabilitation du **quartier Brulard** par la réalisation d'un **nouveau Centre Commercial**, après des travaux sur les immeubles et la reconstruction du Centre Social.

Les orientations fixées au titre de la proximité dans la gestion locative ont recoupé la mise en place de procédures ou structures prévues de manière réglementaire.

Ainsi, dès le 1^{er} juin, il était institué un **Numéro Unique Départemental** à l'attention des demandeurs de logement. Tout candidat à un logement locatif social dans le département se voit attribuer un numéro lors du dépôt de son dossier, numéro qui va l'identifier tout au long de son parcours de candidat. Ce numéro est le même quel que soit l'organisme auprès duquel est déposée la demande. Les règles mises en place localement veulent que tout demandeur n'ayant pas reçu de proposition dans un délai de huit mois peut saisir une commission de médiation mixte (locataire/ bailleur) qui étudiera sa requête.

L'Office, en adoptant le 18 décembre dernier une **«Charte pour l'attribution des logements»** ayant pour vocation de «garantir à tous les demandeurs un égal accès à tous les types de logement», va plus loin dans les dispositifs. Chacun peut savoir selon quels critères objectifs sa demande a été instruite par les services et étudiée par la Commission d'Attribution.

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 a créé les **Conseils de Concertation Locative**. Le Conseil d'Administration de l'Office a décidé, lors de sa séance du 11 septembre 2001, de la composition et du fonctionnement de ce Conseil. Il s'est depuis réuni à deux reprises. Le Conseil d'Administration a voulu être pragmatique et opérationnel. L'année 2002 est une année test qui doit permettre d'élaborer un plan triennal en associant les représentants des locataires.

Pour aller encore plus loin dans la concertation et le dialogue avec les habitants, le président a décidé de mettre sur pied une opération **«Un immeuble, un quartier par mois»**. Il s'agit de réunir les locataires d'un groupe d'immeuble pour qu'ils puissent dialoguer directement, entre eux d'une part et avec le Président, le Directeur et les services de l'Office d'autre part. Naturellement, les associations représentatives et les administrateurs sont systématiquement informés des lieux et dates des réunions. Les administrateurs locataires ont d'ailleurs été particulièrement fidèles dans leur participation. En 2002, cette opération s'est déroulée dans le hall d'immeuble de 132 logements situés au 1, 3, 5 rue de Dijon à Planoise. En 2002, chaque mois, le Président est allé à l'écoute des locataires.

L'exonération partielle de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) accordée aux organismes HLM pour les logements situés en Zone Urbaine Sensible (ZUS) prévoyait la signature d'une convention avec l'Etat avant le 31 décembre 2001. Trois conventions ont été préparées par les services, négociées avec l'Etat et approuvées par le Conseil d'Administration. Elles concernent 3 462 logements situés à Brulard, Planoise, Clairs-Soleils et Palente. Leur objectif principal vise à améliorer la gestion de proximité. L'Office s'est ainsi engagé à recruter deux agents de qualité pour améliorer le travail de l'entretien quotidien et un agent chargé du contentieux qui va permettre aux agents sociaux, placés dans les agences, d'approfondir leur relation de proximité avec les locataires. Ces conventions vont s'intégrer dans le dispositif de Gestion Urbaine de Proximité qui se met en place.

En 2001, le Conseil d'Administration a engagé une étude pour la définition d'un **plan de développement stratégique**. Les enjeux auxquels sont confrontés les organismes HLM sont importants : comment adapter son parc et sa gestion locative à la demande actuelle ? Comment passer de la réponse de masse à la réponse individualisée ? Chaque candidat ou locataire veut être écouté personnellement, chacun veut un logement correspondant aux attentes d'aujourd'hui. L'Office doit afficher sa stratégie pour répondre à cette attente légitime tout en veillant aux équilibres budgétaires. Ce dossier a pris un peu de retard mais il avance dans la bonne direction.

C'est principalement la gestion du **renouvellement urbain** qui est ici posée. Pour l'Office cela concerne trois quartiers : la cité des Acacias rue Pesty, Clairs-Soleils et Planoise.

Pour la cité des Acacias, 2001 a été l'année de la mise en œuvre invisible. Les relogements sont en cours, les projets de construction et de réhabilitation sont à l'étude, le permis de démolir est obtenu. Tout ce travail a abouti à la délivrance de l'ordre de service pour la démolition de l'immeuble 8 rue Pesty dont les travaux ont démarré le 3 juin 2002.

L'Office a participé activement aux études menées à l'initiative de la Ville pour définir le projet de Renouvellement Urbain du quartier de Clairs-Soleils, quartier qui représente près de 10 % du parc de l'Office. Un projet ambitieux se dessine, l'Office devra prendre toute sa part dans sa mise en œuvre, y compris sur le plan financier.

Le projet sur Planoise n'est pas encore défini. Actuellement M. LOYAT, Adjoint à l'Urbanisme et ses services collectent les projets pouvant exister dans les organismes afin d'en faire une synthèse cohérente.

En juin 2001, le Conseil a aussi affirmé une priorité forte sur le quartier de Brulard : réussir la rénovation du Centre Commercial. Cette fois, il s'agit de terminer le renouvellement urbain engagé depuis le début des années 1990. Le bâti a été réhabilité, le nouveau Centre Social est en cours de construction, il fallait achever le projet avec le Centre Commercial. La détermination commune mise en œuvre par la Municipalité, le Conseil d'Administration de l'Office, les services de la Ville et de l'Office ont abouti à la signature d'un compromis de vente avec la société «Les Arches» le 20 décembre 2001. L'incendie du 17 mars 2002 a compliqué notre tâche, cependant l'objectif reste le même et l'espoir d'aboutir est très important.

2001, c'est aussi l'année de la négociation et de la préparation de la **mise en œuvre des 35 heures** pour le personnel de l'Office. Une large concertation, de nombreuses réunions par services ou par activités ont favorisé la définition du projet que le Conseil d'Administration a adopté le 20 décembre 2001. Certes, il n'a pas été possible d'aboutir à un accord. Néanmoins, les solutions adoptées sont ambitieuses. Elles ont été mises en place depuis janvier, et le prochain Comité Technique Paritaire devra évaluer les premiers effets. Le Président a souhaité lier la mise en place des 35 heures et l'évolution du **régime indemnitaire**. Chaque salarié peut ainsi mesurer l'ensemble de l'évolution de son statut et connaître ses possibilités personnelles.

Rien de ce qui a été présenté précédemment ne peut se faire sans une situation économique saine. Le compte financier 2001 confirme l'équilibre de notre gestion. Bien sûr, il faut en permanence être rigoureux, dans tous les domaines pour sauvegarder les équilibres. Il faut particulièrement surveiller la vacance et lutter contre les impayés. Les actions de gestion locative de proximité doivent nous aider dans ces deux domaines : en rendant notre parc plus attractif et en accentuant la proximité des équipes de gestion. Le suivi rigoureux de notre équilibre budgétaire nous permet de proposer de restituer aux locataires, sous forme de travaux, l'exonération partielle de TFPB que l'Etat nous a accordée pour les logements situés en Zone Urbaine Sensible.

I - Patrimoine

1 - Caractéristiques géographiques et diversité

L'Office gère au 31 décembre 2001 :

- 5 582 logements dont 5 450 sont situés sur le territoire bisontin et 132 répartis dans les communes des environs.

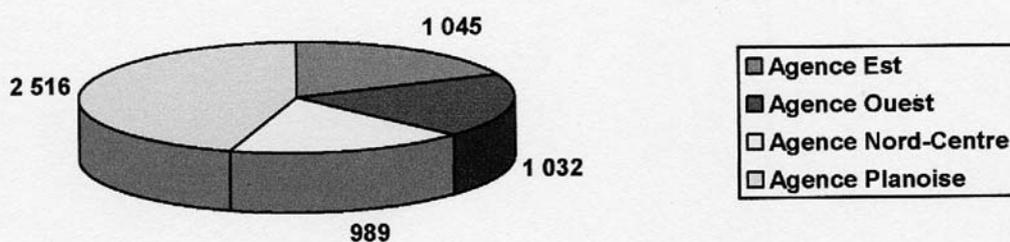
Communes	Nombre	Individuels	Collectifs
BESANÇON	5 450	66	5 384
BOUSSIERES	27	24	3
CHALEZEULE	13	11	2
CHEMAUDIN	33	29	4
LAISSEY	2		2
QUINGEY	8		8
ROULANS	3		3
SAONE	20	20	
SERRE-LES-SAPINS	25	3	22
TORPES	1	1	
TOTAL	5 582	154	5 428

- 1 452 garages et parkings ;
- 61 locaux commerciaux et professionnels ;
- 889 équivalents logements en Foyers, résidences et logements gérés par des tiers (CCAS, CROUS, ...).

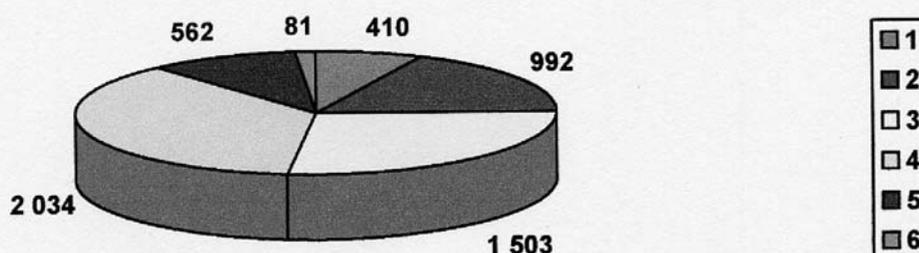
2 - Typologie, par agence

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	TOTAL
Agence Est	11	161	267	457	123	26	1 045
Agence Ouest	55	121	320	390	112	34	1 032
Agence Nord-Centre	83	168	269	346	104	19	989
Agence Planoise	261	542	647	841	223	2	2 516
TOTAL	410	992	1 503	2 034	562	81	5 582

Répartition par agence



Typologie du patrimoine



3 - Evolution des loyers

Conformément aux engagements pris à l'automne 1999 par le Comité Directeur de l'Union Nationale HLM, les loyers n'ont pas augmenté en 2001 et ce pour la deuxième année consécutive. Seuls 132 logements de Planoise, rue de Dijon, ont vu leur loyer augmenter, en août 2001, en fin de réhabilitation.

78 locataires acquittent un supplément de loyer mensuel moyen de 270 F.

Au 31 décembre, 54,4 % des locataires perçoivent une APL (Aide Personnalisée au Logement).

II - Évolution du patrimoine

A - Programmes livrés

∞ Construction neuve et acquisition-amélioration

En 2001, on remarque les derniers effets du ralentissement volontaire de l'activité de production, pour permettre à la reconstitution du potentiel financier nécessaire à la reprise des investissements. Bien que la décision de relancer l'activité ait été prise au cours de l'année 2000, compte tenu du temps nécessaire au montage des nouveaux projets, et après le blocage des garanties des emprunts fonciers d'une durée de 50 ans par le Département, il faudra attendre 2002 pour constater les livraisons de nouveaux logements.

Toutefois 3 logements nouveaux financés en PLAI ont été livrés au cours de l'exercice 2001 : une maison individuelle et deux appartements acquis dans des copropriétés récentes.

	PLAI	TOTAL
BESANÇON, chemin des Mottes	1	1
BESANÇON, rue du Piémont	1	1
BESANÇON, rue Victor Grignard	1	1
TOTAL	3	3

	Prix de revient TTC 5,5 %	Coût de travaux TTC 5,5 %	Coût de travaux HT m ² /S. habitable	Prix de revient TTC m ² /S. habitable
BESANÇON, chemin des Mottes	1 065 532	211 897	1 673	8 879
BESANÇON, rue du Piémont	210 457	12 373	293	5 261
BESANÇON, rue Victor Grignard	334 171	48 899	842	6 075

	Subventions	Prêts CDC	Prêts 1 %	Fonds propres
BESANÇON, chemin des Mottes	47,1 %	49,6 %		3,3 %
BESANÇON, rue du Piémont	23,4 %	64,4 %		12,2 %
BESANÇON, rue Victor Grignard	25 %	75 %		

⌘ Réhabilitation

BESANÇON, 1, 3, 5 rue de Dijon	132 logements
--------------------------------	---------------

Prix de revient TTC 5,5 %	Coût de travaux TTC 5,5%	Coût de travaux HT par logement
9 308 816	8 067 766	57 933

Subventions	Prêts CDC	Prêts 1%	Fonds propres
41,4 %	38,6 %	16 %	4 %

B - Ouvertures de chantiers en 2001

⌘ Construction neuve et acquisition amélioration

La reprise d'activité est marquée par la mise en chantier de 26 logements, 10 maisons individuelles à Mamirolle et le programme expérimental de la Pension de Famille, programme piloté conjointement avec l'association Julienne Javel, en réponse à un appel à projet lancé par le Ministère des Affaires Sociales.

4 logements PLAI sont également engagés, 3 acquisitions en copropriétés récentes, et au 47 chemin de Chaillot un pavillon, acheté à un particulier sur proposition du service Logement de la ville afin d'y réaliser un habitat spécifique destiné au relogement d'une famille issue du parc de stationnement des gens du voyage de la Malcombe.

	PLUS	PLAI	TOTAL
BESANÇON, Pension de Famille rue Dornier		12	12
MAMIROLLE	10		10
BESANÇON, 61 F chemin de Fontaine Ecu		1	1
BESANÇON, 47 chemin de Chaillot		1	1
BESANÇON, 55 rue de Dole		2	2
TOTAL	10	16	26

	Prix de revient F TTC 5,5 %	Coût de travaux F TTC 5,5 %	Coût de travaux HT m ² /S. habitable	Prix de revient TTC m ² /S habitable
BESANÇON, Pension de Famille rue Dornier	3 957 318	2 846 109	4 716	6 918
MAMIROLLE	4 976 184	3 566 901	3 814	5 616
BESANÇON, 61 F chemin de Fontaine Ecu	452 691	32 600	465	6 467
BESANÇON, 47 chemin de Chaillot	906 676	8 898	80	8 095
BESANÇON, 55 rue de Dole	961 699	126 600	904	6 869

	Subventions	Prêts CDC	Prêts 1 %	Fonds propres
BESANÇON, Pension de Famille rue Dornier	22,4 %	50,2 %	25,3 %	2,1 %
MAMIROLLE	5,7 %	94,3 %		
BESANÇON, 61 F chemin de Fontaine Ecu	29,7 %	63,1 %		7,2 %
BESANÇON, 47 chemin de Chaillot	26,9 %	66,1 %		7 %
BESANÇON, 55 rue de Dole	28 %	72 %		

⌘ Réhabilitation

BESANÇON, 2, 4, 6 rue de Franche Comté 2, 4 avenue de Bourgogne 220 logements

Le programme de travaux de la troisième tranche de réhabilitation du quartier des Epoisses a fait l'objet, par deux fois, d'un rejet lors du vote de l'accord collectif par les locataires. La DDE a été appelée en arbitrage pour la détermination des travaux à réaliser. Seuls les travaux considérés comme améliorant la sécurité des locataires ont été retenus : sécurisation des communs, travaux sur l'électricité. Dans ces conditions, l'augmentation de loyers a été limitée à 21 %.

Prix de revient TTC 5,5 %	Coût de travaux TTC 5,5 %	Coût de travaux HT par logement
7 410 192	6 471 468	27 070

Subventions	Prêts CDC	Prêts 1 %	Fonds propres
28,5 %	49,1 %	13,5 %	8,9 %

C - Engagements de programme 2001, chantiers 2002 et signature du contrat de relance

∞ Construction neuve et acquisition amélioration

	PLUS	PLAI	TOTAL
BESANÇON, rue Berthoud	6	1	7
FONTAIN	12		12
TOTAL	18	1	19

	Prix de revient TTC 5,5 %	Coût de travaux TTC 5,5 %	Coût de travaux HT m ² /S.habitable	Prix de revient TTC m ² /S habitable
BESANÇON, rue Berthoud	571 481,97	430 142,22	778	1 091
FONTAIN	860 956	623 227	674	983

	Subventions	Prêts CDC	Prêts 1 %	Fonds propres
BESANÇON, rue Berthoud	10,4 %	78,8 %	9,9 %	0,9 %
FONTAIN	11 %	71,3 %	17,7 %	

En application de la circulaire du Secrétariat d'Etat au Logement du 12 mars 2001, les bailleurs sociaux ont été invités à signer avec l'Etat des contrats afin de relancer la production de logements sociaux. En effet, depuis 1998 la production locative sociale du Doubs connaît un net ralentissement, soit 249 unités construites de 1998 à 2000, alors que le Conseil Départemental de l'Habitat, au cours de sa séance du 21 février 2001, a évalué les besoins à 476 unités par an.

En contrepartie de cet engagement des bailleurs, l'Etat apporte des moyens supplémentaires notamment par la majoration des subventions pour 25 % des opérations réalisées, ainsi que des prêts issus du « concours privilégié » de la participation des employeurs à l'effort de construction (1% patronal).

Dans ce contrat, signé par le Président et le Préfet le 26 juillet 2001, l'Office s'engage pour la construction de 19 logements en 2001, puis 34 en 2002 et 30 en 2003. L'objectif a été atteint en 2001 par l'engagement des opérations de Besançon (rue Berthoud) et Fontain.

Nota : l'engagement est constaté par l'Etat au moment du dépôt des dossiers de demande de subvention dans les services de la DDE.

D - Projets : opérations mises à l'étude

∞ Construction neuve

Les opérations en cours de montage montrent un recentrage de l'activité sur la Ville de Besançon, puisque 67 % de la production future sera réalisé sur son territoire avec deux opérations importantes que sont, d'une part la reconstruction de 30 logements au 8 rue Pesty après démolition d'une partie de la cité d'urgence et d'autre part la participation à la réalisation de 14 logements sociaux dans la ZAC de l'îlot Pasteur.

	PLS	PLA I	TOTAL
CHEMAUDIN, Grande Rue		2	2
MORRE, rue de l'Église	4		4
BESANÇON, Ilot Pasteur	14		14
MORRE, rue de Gravelle	17		17
BESANÇON, 8 rue Pesty	27	3	30
BESANÇON, chemin des Quatrouillots	3		3
TOTAL	65	5	70

⌘ Réhabilitation

BESANÇON, 8 à 26 rue de Savoie	330 logements
BESANÇON, 6 rue Pesty	60 logements
BESANÇON, rue Haag	58 logements

Un effort particulier est engagé pour la réhabilitation du patrimoine, et les trois opérations à l'étude illustrent trois objectifs et moyens différents.

Le programme de la rue de Savoie s'inscrit dans le prolongement de la réhabilitation du patrimoine de Planoise qui avait commencé avec les opérations de la rue de Fribourg et du quartier des Epoisses. Ces projets sont montés avec pour objectif le maintien de la qualité locative par l'amélioration d'éléments de confort obsolètes (électricité et sanitaires) et l'apport d'éléments complémentaires (fenêtres double vitrage et VMC). Il est financé par la PALULOS, l'emprunt CDC et les fonds propres provenant de la dotation GE/GR de l'office, ainsi que par l'augmentation des loyers, portés au maximum de la convention.

Le programme du 6 rue Pesty fait partie de l'opération de renouvellement urbain de la cité des Acacias. Il accompagne la reconstruction de 30 logements après la démolition du n° 8 de la rue Pesty. Le projet technique comprend essentiellement une requalification des parties communes et un retraitement des façades ainsi que la résidentialisation des espaces extérieurs de proximité. Il est financé uniquement par des subventions en provenance des collectivités locales et territoriales et l'Etat.

Le programme de la rue Haag constitue une réponse à une demande ciblée des locataires sur un équipement sanitaire. Ce projet se donne pour objectif d'apporter une réponse personnalisée aux locataires qui souhaitent le remplacement de la baignoire sabot par une douche. Il est financé par la PALULOS et l'emprunt CDC.

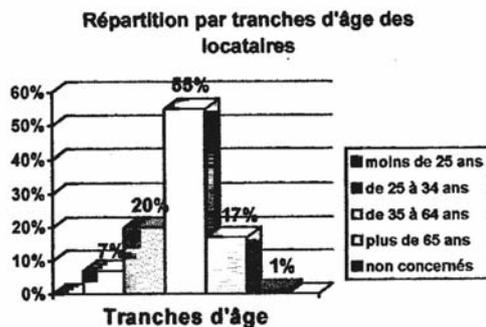
Il est important de souligner que le taux majoré à 25 % de la subvention PALULOS en ZUS a été ramené par l'Etat au taux normal de 10 %, ce qui rend les équilibres d'opération particulièrement difficiles. Pour atteindre l'objectif interne de limiter les loyers, il n'est alors d'autre solution que de limiter le coût de travaux et donc de réduire les améliorations apportées.

III - Les locataires

1 - Données démographiques : âge, composition familiale, nationalité

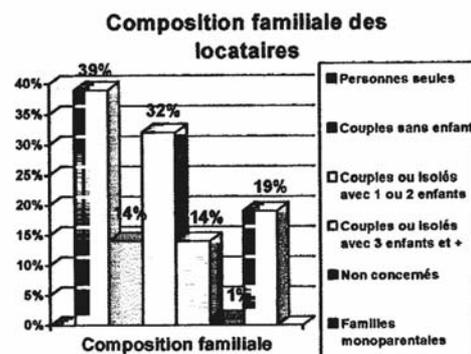
Leur âge :

- moins de 25 ans	7 %
- de 25 à 34 ans	20 %
- de 35 à 64 ans	55 %
- de 65 ans et plus	17 %
- non concernés	1 %



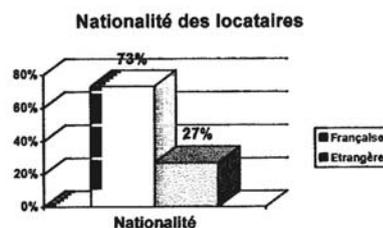
Leur composition familiale :

- Personnes seules	39 %
- Couples sans enfant	14 %
- Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants	32 %
- Couples ou isolés avec 3 et plus	14 %
- Non concernés	1 %
- Familles monoparentales	19 %



Leur nationalité :

- Française	73 %
- Etrangère	27 %



2 - Données économiques

Leur niveau de ressources :

- Inférieur à 60 % du plafond PLA	72%
- Entre 60 et 100 % du plafond PLA	22 %
- Supérieur à 100 % du plafond PLA	6 %
- Non concernés	1 %



28 % des locataires sont en situation précaire (contrat à durée déterminée, chômage, RMI, allocations : parent isolé, adulte handicapé...).

IV - Activité locative

1 - La demande locative : éléments statistiques

Au 31 décembre 2001, 1 615 demandes de logement restent en instance dont 373 (27 %) sont des demandes de mutation interne.

La comparaison avec les années précédentes n'est pas significative car l'application à compter du 1^{er} juin 2001 des règles relatives au numéro unique départemental d'enregistrement des demandes de logement a modifié la périodicité de la procédure de renouvellement des demandes.

En effet, alors qu'auparavant toutes les demandes de logement étaient renouvelées en fin d'année, permettant ainsi une photographie à date fixe, le renouvellement se fait désormais à la date anniversaire de chaque demande donc tout au long de l'année.

Néanmoins, on constate que le nombre de demandes enregistrées dans l'année est constant et de l'ordre de 2 300.

La demande reste très ciblée et déséquilibrée par rapport à l'offre puisque 60 % de la demande porte sur moins de 20 % de l'offre.

De ce fait, des situations a priori paradoxales trouvent une explication. Les délais d'attente sont d'autant plus longs sur les quartiers demandés que sont le centre-ville, les Chaprais, Saint-Ferjeux et les Tilleroyes, que le taux de rotation y est inférieur à la moyenne du parc.

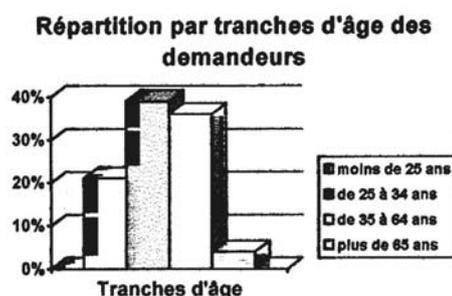
Le quartier de Planoise garde une certaine attractivité puisqu'il représente 24 % de la demande.

La nouvelle réglementation sur le numéro unique départemental d'enregistrement devrait permettre d'analyser les motifs des délais d'attente au sein des organismes HLM puisque dès qu'une demande aura été déposée depuis plus de 8 mois, les services de l'Etat solliciteront une explication auprès des bailleurs.

2 - Le profil des demandeurs

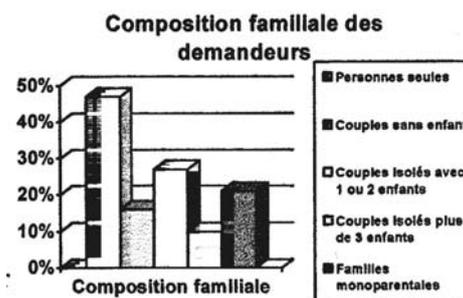
Leur âge :

- moins de 25 ans	21 %
- de 25 à 34 ans	39 %
- de 35 à 64 ans	36 %
- plus de 65 ans	4 %



Leur composition familiale :

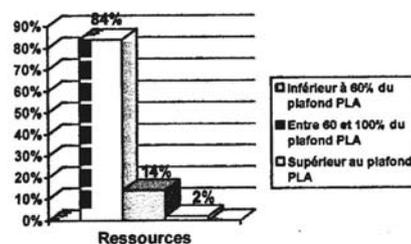
- Personnes seules	47 %
- Couples sans enfant	16 %
- Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants	27 %
- Couples ou isolés avec 3 enfants et plus	10 %
- Familles monoparentales	21 %



Ce dernier nombre est en augmentation de 4 % par rapport à l'année précédente.

Leur niveau de ressources :

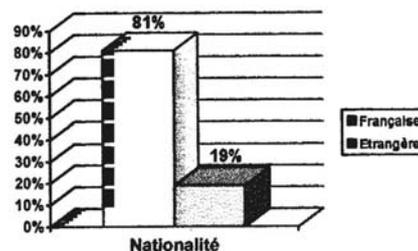
- Inférieur à 60 % du plafond PLA	84 %
- Entre 60 et 100 % du plafond PLA	14 %
- Supérieur à 100 % du plafond PLA	2 %



Les ressources des demandeurs continuent à baisser malgré une conjoncture économique plutôt favorable en 2001.

Leur nationalité :

- Française	81 %
- Etrangère	19 %

**3 - Les nouveaux clients**

Le taux de rotation a légèrement diminué en 2001 : 15,8 % contre 16,10 % en 2000.

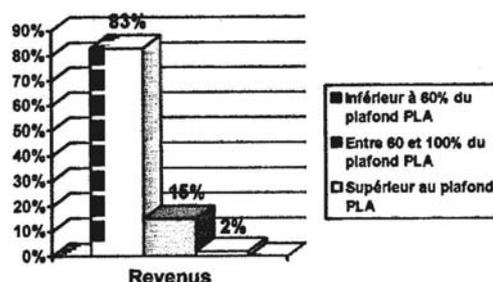
Nombre de départs en 2001 : 866

Nombre d'arrivées en 2001: 838 dont 620 primo-arrivants soit 74%, 218 mutations internes soit 26 %.

3 mises en location dont 2 logements en copropriété.

Les entrants continuent, à l'instar des autres années, à avoir des ressources moins élevées que l'ensemble des locataires.

Revenus inférieur à 60 % du plafond PLA	83 %
Revenus entre 60 et 100 % du plafond PLA	15 %
Revenus supérieur au plafond PLA	2 %



La tendance à la baisse de la solvabilité des nouveaux clients se confirme. 83 % des entrants ont moins de 60 % des plafonds PLA, contre 70 % en 1998-1999, bien que l'arrêté préfectoral autorisant l'attribution de logements à des candidats dépassant jusqu'à 60 % le plafond de ressources dans les zones urbaines sensibles, ait été prorogé.

4 - Attributions : la nouvelle donne

Jusqu'en septembre 2001, la commission d'attribution des logements tenait séance une fois par mois.

A l'occasion du renouvellement du Conseil d'Administration, la décision a été prise de fixer la périodicité des réunions de façon bimensuelle.

Un nouveau règlement intérieur de la commission d'attribution des logements a été adopté.

Au cours de sa séance du 18 décembre 2001, le Conseil d'Administration a approuvé une charte fixant les principes qui président à l'attribution des logements et notamment la prise en compte de l'ancienneté de la demande comme critère prioritaire d'attribution.

V - LES RISQUES LOCATIFS

1 - La vacance : évolution et localisation

Au 31 décembre 2001, 208 logements sont vacants dont 122 (59 %) depuis plus de 3 mois.

Bien que situés dans la moyenne nationale, ces chiffres n'en sont pas moins alarmants pour l'Office qui accuse de ce fait une perte de loyers de l'ordre de 3 800 000 F en 2001.

Les quartiers Clairs-Soleils et Fontaine Ecu, qui représentent 15 % du Parc, concentrent plus de 50 % de la vacance (106 logements sur 208).

Face à la très faible attractivité de ces cités, la nécessité des opérations d'envergure type «renouvellement urbain» prend toute sa mesure.

L'observation de la variation dans le temps de la vacance fait apparaître que le phénomène est intimement lié au taux de rotation. C'est bien parce que beaucoup de locataires s'en vont que la vacance est difficile à endiguer, car l'activité de location est toujours importante.

En 2001, 2 200 propositions ont été opérées pour 838 acceptations. Le taux d'acceptation est donc particulièrement peu élevé (38,6 %). 2,6 propositions sont nécessaires pour louer un logement, ce qui allonge inévitablement les délais de relocation et accroît le risque de vacance.

Evolution de la vacance (au 31/12 de chaque année)

	1998	1999	2000	2001
Clairs-Soleils	38	37	46	72
Fontaine Ecu	12	28	27	34
Rés. de l'Europe	17	19	27	19
Ens. du Parc	140	132	163	208

2 - Les impayés de loyer

La situation au regard des impayés de loyer au 31 décembre 2001 est indiquée dans le tableau suivant.

Répartition des impayés par agence et par importance de la dette

	Nombre de débiteurs	% de locataires en impayés	Importance de la dette			
			Inférieur ou égal à 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois	Supérieur à 12 mois
Agence Est	260	27	171	35	38	16
Agence Ouest	268	26	197	21	34	16
Agence Nord Centre	257	27	198	20	20	19
Agenc Planoise	728	30	538	85	81	24
Total en nombre	1 513	28	1 104	161	173	75
Total en %			73	11	11	5

- Nombre de baux résiliés après résiliation et plan d'apurement en 2001 : 25

- Nombre d'expulsions avec force publique : 5

- Nombre de départs après tentative d'expulsion (sous la pression avant intervention de la force publique) : 13 (dont 3 relogements CCAS).

Ces chiffres montrent à l'évidence que des améliorations dans le domaine du recouvrement doivent être recherchées.

A cet effet, un rapide audit diligenté par la fédération des offices en 2001, a mis l'accent sur les axes de travail à développer dans ce domaine.

1 - Réorganisation de la fonction de traitement des impayés avec la création d'un service contentieux complétant efficacement l'action pré-contentieuse des agents sociaux.

2 - Amélioration des traitements informatiques pour une meilleure efficacité.

3 - Constitution d'un tableau de bord d'utilisation aisée pour mesurer rapidement les évolutions et l'impact des actions engagées.

4 - Formalisation d'une procédure connue de tous (trésorerie et office).

5 - Amélioration de la prévention des impayés notamment par une action volontariste en direction des nouveaux arrivants.

VI - LA REQUALIFICATION DU PATRIMOINE ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN

La phase active du renouvellement urbain concerne actuellement deux quartiers dans lesquels l'Office est impliqué.

A - Cité des Acacias, rue Pesty

L'étude partenariale coproduite par la Ville de Besançon et l'Office a permis la définition d'un programme d'action qui était planifié de la façon suivante :

- . la démolition de 60 logements, n° 8 rue Pesty, fin de l'année 2001,
- . la réhabilitation de 60 logements, n° 6 rue Pesty, fin de l'année 2002,
- . la reconstruction sur le site de 30 logements intermédiaires, le concours pour la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre quatrième trimestre 2001.

Les relogements

Le processus de relogement des locataires du 8 rue Pesty a été engagé avec le concours du maître d'œuvre social - Social Concept. L'originalité de la démarche réside dans le fait qu'un protocole de relogement a été signé par l'ensemble des acteurs du logement social, bailleurs sociaux et partenaires de l'action sociale. Le groupe technique chargé du suivi des relogements associe donc un représentant de chacun des organismes et institutions signataires.

Le travail engagé comprend la confirmation du diagnostic social de chacun des locataires effectué lors de l'étude préalable, puis la recherche du logement d'accueil des ménages. Au 31/12/2001, 54 ménages ont été relogés, dont 26 par l'Office, sans toutefois pouvoir atteindre l'objectif de départ qui était la vacance complète du n° 8.

La reconstruction et la réhabilitation

Les procédures de désignation des maîtres d'œuvre pour les opérations de reconstruction et de réhabilitation ont été lancées au cours du dernier trimestre 2001, ainsi que l'appel d'offres pour la démolition et le dossier de demande de permis de démolir. De cette façon, l'ensemble des acteurs nécessaires et des autorisations pour la conduite de la phase opérationnelle étaient désignés, ce qui permettait d'être opérationnel dès le début de l'année 2002, conformément au planning prévisionnel de l'opération.

B - L'Opération de Renouvellement Urbain des Clairs-Soleils

A l'issue du pré-diagnostic réalisé sous le pilotage de la Ville de Besançon, des études complémentaires ont été commandées afin de définir les contours et les enjeux de l'opération de renouvellement urbain des Clairs-Soleils.

Ainsi, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, trois bureaux d'études ont été missionnés sur les sujets suivants :

- Délinquance et sentiment d'insécurité, COPAS ;
- Populations étrangères, phénomènes communautaires et lieux de cultes, AZERTY ;
- Etude urbaine et éléments du renouvellement urbain, AMAVI.

L'office est systématiquement associé, dans un premier temps, au choix des prestataires, et dans le déroulement des études aux différents groupes techniques et de pilotage.

Le calendrier prévisionnel des principales échéances est le suivant :

- Elaboration des scénarii : premier semestre 2002 ;
- Choix politiques de la Municipalité : deuxième semestre 2002 ;
- Mise en phase opérationnelle : 2003.

VII - GESTION TECHNIQUE

1 - Gros entretien / Grosses réparations

L'élaboration du programme de travaux de gros entretien et grosses réparations 2001 a été, comme chaque année, l'objet d'une concertation entre les services chargés de la maintenance et les agences. Il a également été orienté en fonction des objectifs de lutte contre la vacance. Les principaux axes d'interventions en complément des travaux relevant des obligations strictes du bailleur en matière de clos et de couvert ont été :

- la réfection complète des sols d'appartement vacants afin d'améliorer les relocations ;
- la sécurisation des pieds d'immeubles : remise en état des halls d'entrée, régulation et limitation des accès aux parties communes, pose d'interphones à badges ;
- l'accompagnement des programmes de réhabilitation financés par la PALULOS : travaux de modernisation des ascenseurs, traitement des parties communes ;
- remise en état d'équipements de logements : vannes de radiateurs, bouches VMC.

Le budget GE/GR de l'année 2001 a été voté pour un montant de 12 537 KF TTC (TVA 5,5 %) soit 1 911 K€, ce qui représente une augmentation de 5,95 % par rapport au budget 2000 :

- 11 065 KF en provenance de la Provision pour Grosse Réparation,
- 1 472 KF assurés par des subventions (Etat, Région, CAF, ...).

Les évolutions remarquables dans les affectations du budget résident dans l'accroissement significatif du volume de travaux de sécurité qui passe de 93 000 F à 300 000 F et la décision de refaire systématiquement les sols des appartements à la relocation qui augmente le budget consacré aux travaux à la relocation de 65 %.

Programme 2001 : GE/GR	KF TTC (TVA 5,5 %)	K€ TTC (TVA 5,5 %)
Sécurité	300	45,73
Terrasses - toitures	1 342	204,59
Façades	1 279	194,98
Menuiseries	604	92,08
Ascenseurs	1 764	268,92
Amélioration des parties communes	3 368	513,45
Travaux dans logements hors mutation	3 559	541,65
Divers	321	48,94
Total	12 537	1 911,25

En cours d'exercice, des ajustements ont été nécessaires compte tenu d'imprévus inhérents à la gestion technique d'un patrimoine immobilier et de la préservation des éléments locatifs et de confort :

- obligation de remplacer en priorité des menuiseries extérieures bois par des menuiseries PVC ;
- reprises de fuites de canalisations de chauffage ;
- remplacement de chaudières individuelles gaz ;
- remplacement des éclairages vandalisés dans les parties communes ;
- réparations d'escaliers bois ;
- réparations d'urgence sur des ascenseurs ;
- remplacement de moteurs de VMC.

Ces interventions prioritaires ont pu être traitées en reportant à l'exercice 2002 des projets afin de rester dans l'enveloppe votée par le CA.

Une partie des dépenses prévues en 2001 ne seront dépensées qu'en 2002 en raison notamment de difficultés au niveau des appels d'offres.

Exemples d'interventions destinées à renforcer la sécurité :

1 - Mise en place de platine d'interphone à contrôle d'accès par badges à Planoise : 1, 3, 5 rue de Cologne, 17, 19, 21 rue de Bourgogne, 20, 22, 24 rue de Fribourg.
(coût de l'opération 388 KF -59,15 K€- (TVA 5,5 %)

2 - Installation de portes palières blindées, 19 rue de l'Amitié
(coût de l'opération 162 KF -27,70 K€- (TVA 5,5 %)

2 - Contrats de maintenance et assurances

a - Afin d'assurer la maintenance des principaux équipements, des contrats d'entretien sont confiés à des prestataires désignés à la suite des procédures légales d'appel d'offres. Ces dépenses sont des charges récupérables ou financées sur le budget entretien de l'Office. La part des charges récupérables représente 98 % des sommes engagées.

	Charges récupérables	Charges non récupérables	Total en Euros	Total en Francs
Entretien des chaudières individuelles	303 383		46 250,44	303 383
Entretien des VMC	215 076		32 788,12	215 076
Entretien des robinetteries	515 486		78 585,33	515 486
Détartrage assainissement		36 737	5 600,52	36 737
Entretien des portes de garages		16 152	2 462,36	16 152
Entretien des extincteurs		39 299	5 991,09	39 299
Entretien des Vides Ordures	33 545	50 317	12 784,68	83 862
Entretien des espaces verts	422 552		64 417,64	422 552
Suivi d'exploitation chauffage collectif	48 044	43 469	13 951,07	91 513
Entretien des ascenseurs	752 771	300 748	160 607,94	1 053 519
	27 288 854	486 722	423 438,73	27 775 576

b - Il convient également d'ajouter à l'entretien technique du patrimoine les réparations suite à sinistres. Le patrimoine locatif de l'Office est assuré au terme d'un contrat qui comprend deux parties puisqu'il existe une franchise de 3 000 F en dessous de laquelle l'Office est son propre assureur.

Le budget consacré à ce volet particulier de l'entretien du patrimoine peut être distingué par :

- la prime d'assurance : 1 250 570 F
- le risque locatif : 435 589 F

soit un total annuel en 2001 de 1 686 159 F - 257 053,28 €.

VIII - Les ressources humaines

A - Effectifs

Au 31/12/2001, l'effectif de l'Office est de 121 agents soit 116,14 agents en équivalent temps complet se répartissant :

Hommes	Femmes	Titulaires	Non titulaires
65	56	80	41

Les 80 agents titulaires comprennent **4 agents de catégorie A, 10 de catégorie B et 66 de catégorie C**. Quant au 41 non titulaires ils comprennent **4 cadres A ; 2 de catégorie B et 35 agents de catégorie C**, essentiellement des agents d'entretien.

Tableaux de répartition

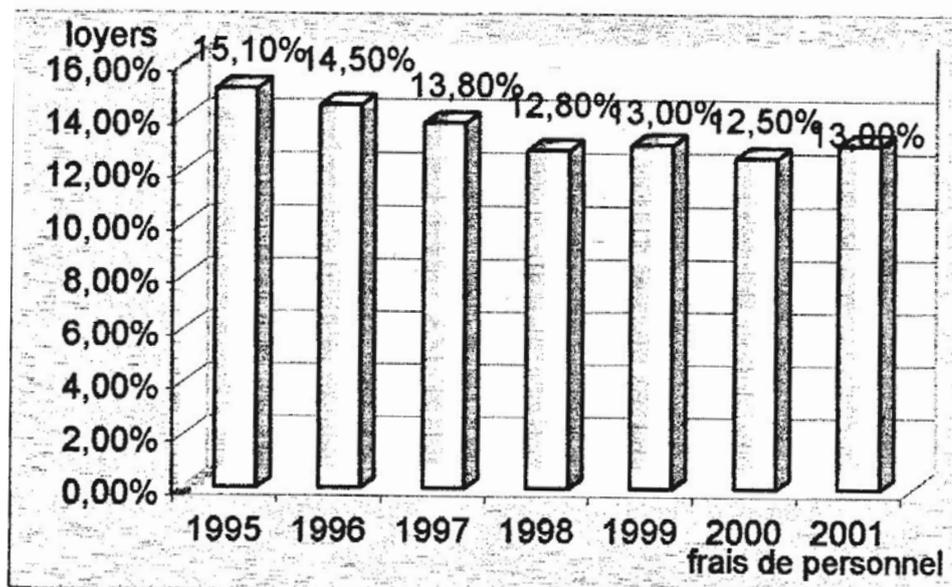
Personnel titulaire	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
Filière administrative	4	2	25
Filière technique	/	7	41
Filière socio-éducative	/	1	/
TOTAL	4	10	66

Personnel non titulaire	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
Filière administrative	2	1	8
Filière technique	2	/	27
Filière socio-éducative	/	1	/
TOTAL	4	2	35

	Personnel titulaire			Personnel non titulaire			TOTAL
	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	
Siège	3	6	17	3	1	5	35
Agences	1	4	15	1	1	3	25
Terrain	/	/	34	/	/	27	61

B - Masse salariale

Au 31/12/2001, les charges de personnel non récupérables ont représenté 13 767 000 F soit 13 % du montant des loyers. Ces dépenses sont en légère augmentation par rapport à l'année 2000 (13 % contre 12,5 %)



A noter que depuis plusieurs années, cette moyenne est inférieure à la moyenne nationale des offices de même taille (6 000 logements) qui se situe à 13,9 % en 2000.

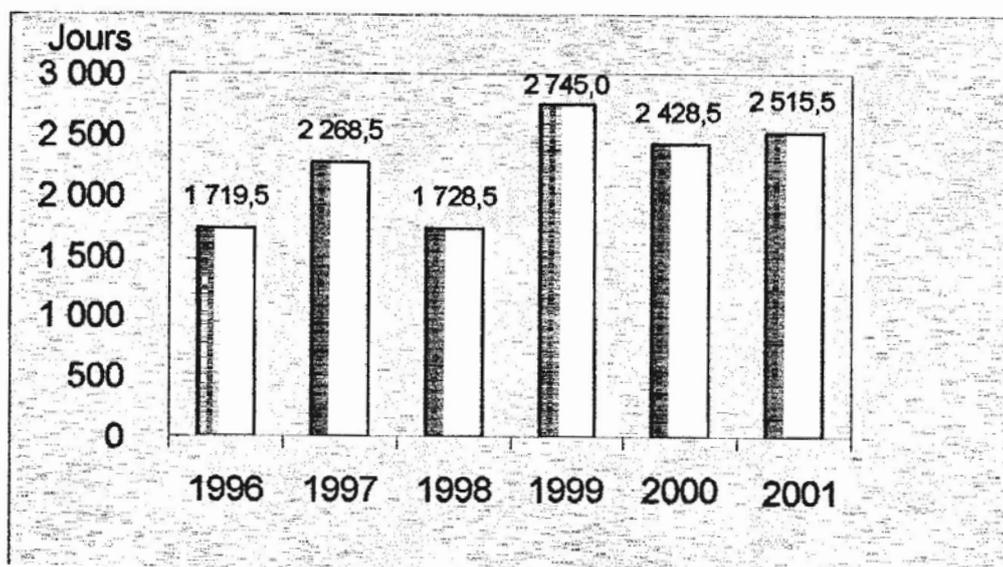
C - L'absentéisme

Au 31/12/2001, le tableau d'absence se présente comme suit :

Répartition des journées d'absence par motif

Nombre de journées d'absence dans l'année	Titulaires et stagiaires	Non-titulaires sur emploi permanent
Pour maladie	784,5	277
Pour longue maladie, maladie de longue durée et grave maladie	276	120
Pour accident du travail (y compris accident de trajet)	56,5	264
Pour maladie professionnelle, maladie imputable au service ou à caractère professionnel	/	/
Pour maternité et adoption	542	90
Pour motif syndical ou de représentation	10	/
Pour autres raisons	58	37,5
Total	1 727	788,5

Comparaison de l'absentéisme pour la période 1996-2001



Avec **2 515,5 jours** d'absence (soit l'équivalent de 11 postes à temps complet), l'absentéisme représente **9,76%** du nombre de jours travaillés et reste à un niveau toujours préoccupant. A titre de comparaison, cet absentéisme était de 1 719,50 jours en 1996, 2 268,50 jours en 1997, 1 728,50 jours en 1998, 2 745 jours en 1999 et 2 428,5 en 2000.

Néanmoins, quand on soustrait de ce chiffre la part des congés de maternité et des congés pour longue maladie, on obtient 1 487,5 jours (2 515,5 - 1 028) soit 5,80 % du nombre de jours travaillés.

Pour lutter contre l'absentéisme, les actions suivantes ont été menées :

- convocation au moment des notations d'une dizaine d'agents qui présentaient un absentéisme important pour discuter des raisons de ces absences répétées. Il s'en est suivi une réduction sensible des arrêts,

- amélioration des conditions de travail du personnel de terrain dans le cadre de l'ARTT avec l'instauration d'un samedi sur deux de repos et de deux après-midi de repos par semaine,

- visites inopinées à domicile conformément à la réglementation et sanctions disciplinaires dans les cas de non respect des obligations du salarié par rapport à la présence à domicile,

- enfin, indexation sur l'absentéisme du complément de régime indemnitaire mis en place dans le cadre de l'ARTT.

D - Formation 2001**1 - Nombre de jours de formation**

a - Nombre de jours de formation par catégorie de personnel

La formation du personnel en 2001 a représenté 288,5 jours répartis comme suit :

Nature de la formation	Préparation concours	Formation continue	Formation initiale
CATEGORIE A	1	23	24,5
CATEGORIE B	2,5	30	21
CATEGORIE C	41,5	145	0
TOTAL	45	198	45,5

b - Nombre de jours de formation du personnel administratif et de terrain

Personnel administratif	Personnel de terrain		
Siège + Agences	Gardiens	Agents d'entretien	Femmes de ménage
194,5	39,5	30	24,5

2 - Coût

La formation du personnel a représenté une dépense annuelle de 525 909,34 F se répartissant comme suit :

Cotisation CNFPT	Coût pédagogique autres organismes	Coût salarial	Autres frais déplacements et hébergements
138 332,18	199 083,37	158 142,79	30 351,00

Avec 288,5 jours, le nombre de jours de formation est en diminution de 128 jours par rapport à l'année 2000. Cette diminution s'explique par une baisse du nombre de jours de préparation aux concours et de formation initiale suite à la réussite au concours consécutivement à la régularisation de la situation des non-titulaires.

Malheureusement cette diminution du nombre de jours formation n'a pas eu beaucoup d'incidence sur le coût formation, les préparations au concours et la formation initiale étant prises en charge par le CNFPT au titre de la cotisation obligatoire, quel que soit le nombre de jours.

IX - Amélioration des systèmes informatiques**A - LOTUS-NOTES**

Début 2001, LOTUS NOTES outils de messagerie interne, planification et gestion d'agendas a été installé à tous les cadres de direction ainsi qu'à leurs assistantes.

B - LOAN 2000 Gestion dynamique de la dette et expert - AMOFI gestion financière des immobilisations

La gestion de la dette et des immobilisations était suivie sur la plateforme ACG/400. La décision de ne pas faire évoluer ces deux logiciels pour le passage à l'euro a été prise. Un groupe de pilotage formé d'adhérents ACG a choisi parmi les produits existants sur le marché la société LOAN. Un accord cadre a été signé entre cette société et ACG.

1) Installation technique

4 utilisateurs + un administrateur

2) Mise en place des logiciels

Lors de l'installation en août 2001, une reprise partielle des données des anciens logiciels a été effectuée.

Trois journées de formation aux utilisateurs ont été nécessaires afin d'optimiser le produit avant son démarrage.

C - GETAL ARGOS Logiciel de gestion prévisionnelle de l'entretien

Le logiciel GETAL ARGOS 5 a été installé sur un poste du service développement par TEC.

1) Installation technique

1 utilisateur monoposte

2) Mise en place des logiciels

TEC a procédé à la récupération des données sous la version précédente pour les rendre compatible avec la version 5 de GETAL ARGOS et a procédé aux tests de cohérence.

D - Numéro unique de la demande

Le numéro unique départemental de la demande de logement est issu :

- de la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions,
- du décret d'application du 7 novembre 2000 sur l'uniformisation du traitement des demandes de logement.

La gestion du numéro unique a été intégrée dans l'application Gestion des demandes.

1) Installation Technique

Il a été nécessaire d'installer Internet Explorer et un programme d'exécution sur le serveur NT et de mettre à jour le paramétrage du logiciel des demandes.

2) Utilisation

Au quotidien, les différents états de la demande (création, modification, annulations...) sont échangés avec le serveur de la DDE basé à Bordeaux par Internet.

E - ORSEF : Application d'interface avec les fichiers de la Trésorerie Générale

Ce développement d'ACG permet la réception et l'intégration des mouvements des dettes et des paiements dans les comptes locataires.

Les comptes loyers peuvent être consultés et édités depuis le logiciel contentieux.

1) Mise en place

Un paramétrage et une vérification de cohérence des fichiers ont été effectués suite à un rapprochement des services de l'Office et de la Trésorerie Municipale.

2) Taches quotidiennes

Réception du fichier ORSEF-Intégration de ce fichier.

Editions de listes d'anomalies et contrôles.

Le traitement au quotidien faisant apparaître certaines anomalies dues aux structures différentes des fichiers Trésor et Office, un travail sur la fiabilisation est nécessaire.

F - Synthèse sur le passage à l'euro

Les adaptations des différents logiciels non prévus pour fonctionner dans la nouvelle monnaie ont été apportées par nos prestataires. Par ailleurs un contrôle de comptabilité du matériel (clavier, imprimantes..) a été nécessaire.

Les traitements (quittancement, paies, mandatement..) ont été avancés à la demande du Trésor Public.

Une coupure de l'accès aux logiciels a été nécessaire entre le 26 décembre et le 2 janvier.

X - Présentation et analyse des comptes

X.1 - Le compte de résultat

Les éléments principaux caractérisant la réalisation de l'exercice 2001 sont :

1 - Le gel des loyers sur 2001 en contrepartie d'une exonération de 30 % de la taxe foncière du parc situé en Zone Urbaine Sensible et d'une ristourne des intérêts de la dette. Ces mesures se sont traduites financièrement en ce qui concerne l'Office, par :

- un abattement de la taxe foncière d'environ **3 000 KF**,

- une ristourne d'intérêts de la dette de **1 033 KF**,

- une perte d'exploitation liée à la non augmentation des loyers (1% de hausse de loyers représente un peu moins de 1 000 KF).

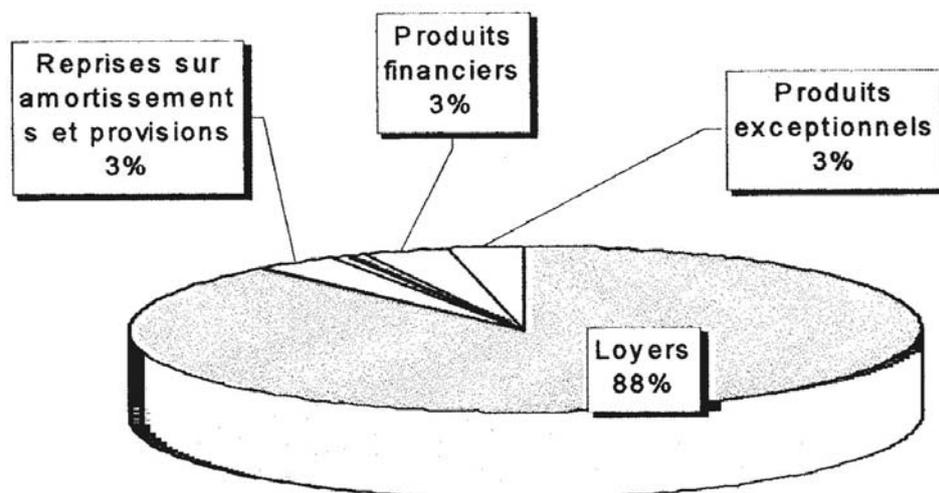
2 - Un retard d'exécution des marchés de grosses réparations, expliquant la faible réalisation des dépenses de maintenance du patrimoine. Les dépenses nécessaires au financement des travaux non réalisés fin 2001, soit **3 071 KF**, sont inscrites au projet de DM3 2002, présenté au cours de cette séance. Elles sont financées par une reprise équivalente de la Provision pour Grosses Réparations.

3 - Le montant des pertes liées à la vacance peut être estimé à 5 930 KF (6 002 KF au budget 2001) :

- perte sur les charges récupérables :	1 320 KF
- perte de loyers logements :	3 850 KF
- perte sur loyers des garages et commerces :	760 KF

A - Analyse de l'exploitation par les soldes intermédiaires de gestion

(en KF)	CF 2001	CF 2000	Evol. 01/00
Produits			
Loyers	106 155	105 427	0,69 %
Production immobilisée	280	0	
Reprises sur amortissements et provisions	3 822,6	6 375	- 40,03 %
Subventions d'exploitation	883	394	123,77 %
Q/P des subventions d'invest. virée au résultat de l'exercice	80	237	- 66,23 %
Autres produits	960	457	110,19 %
Total	112 181	112 890	- 0,63 %
Charges (non récupérables)			
Frais financiers (locatif)	22 848	21 479	6,37 %
Maintenance (gros entretien ,grosses réparations, entretien courant)	14 623	19 151	- 23,64 %
Charges de personnel	13 767	13 178	4,47 %
Taxe Foncière	11 814	14 330	- 17,56 %
Autres consommation de l'exercice en provenance de tiers	5 146	5 542	- 7,15 %
Dotations aux amortissements et provisions	40 317	37 596	7,24 %
Autres charges	885	821	7,69 %
Incidence des charges récupérables	2 290	242	846,17 %
Total	111 688	112 340	- 0,58 %
Résultat d'exploitation	493	551	- 10,42 %
Produits financiers	4 070	3 766	8,06 %
Charges financières (hors locatif)	0	27	- 100,00 %
Résultat courant	4 563	4 290	6,36 %
Produits exceptionnels	3 788	2 935	29,08 %
Charges exceptionnelles	2 396	3 421	- 29,98 %
Résultat de l'exercice	5 956	3 803	56,60 %
en % des loyers	5,6 %	3,6 %	
en Francs par logement	920	588	

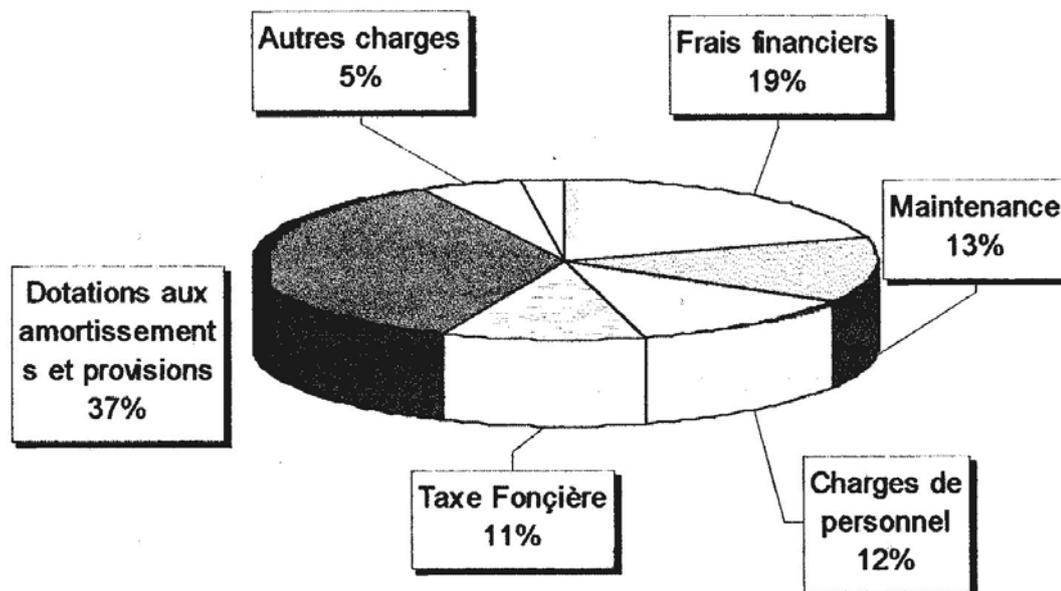
a - les produits

1 - Les loyers représentent 88 % des recettes totales hors récupérations des charges locatives. L'exploitation est donc très sensible aux évolutions des risques locatifs que sont les impayés et la vacance. Les loyers ont augmenté de 1,14 % sur un an compte tenu des mises en service et de la hausse des loyers après réhabilitation.

2 - Les reprises sur amortissements et provisions représentent 3 % des produits. Le principal poste, la reprise sur provisions pour grosses réparations, s'élève à 2 998 KF. Cette faible reprise, liée au montant des dépenses de GEGR 2001, contribue à renforcer les possibilités futures d'interventions sur le parc de l'Office. En effet le montant actuel de la PGR permettra de financer en 2002 les travaux non réalisés fin 2001.

3 - Les produits financiers, à l'initiative de la Trésorerie Principale, ont progressé de 303 KF entre 2000 et 2001. Ils restent indispensables pour avoir un résultat positif en fin d'exercice.

b - Les charges



1 - Les dotations aux amortissements et provisions représentent 38 % des charges non récupérables de l'exercice 2001 :

- le montant réglementaire de la dotation pour grosses réparations et gros entretien a progressé entre les deux exercices de + 396 KF pour atteindre 11 208 KF,

- la dotation aux provisions pour risques locatifs a, quant à elle, diminuée de 172 KF, passant de 2 077 KF à 1 904 KF,

- la principale augmentation constatée entre 2000 et 2001 est celle des amortissements (+ 2 578 KF).

Il convient de préciser qu'il s'avère nécessaire, notamment suite aux observations relatives aux comptes de gestion 1998 et 1999, d'effectuer des redressements courant 2002 en matière d'amortissement et de reprises de subventions concernant les immobilisations locatives afin de se mettre en conformité avec la règle dite de «l'équilibre des amortissements techniques et financiers» inscrite dans l'instruction comptable M 31. Ces régularisations comptables entraîneront sans nul doute un bouleversement du haut de bilan du fait de l'importance des sommes concernées.

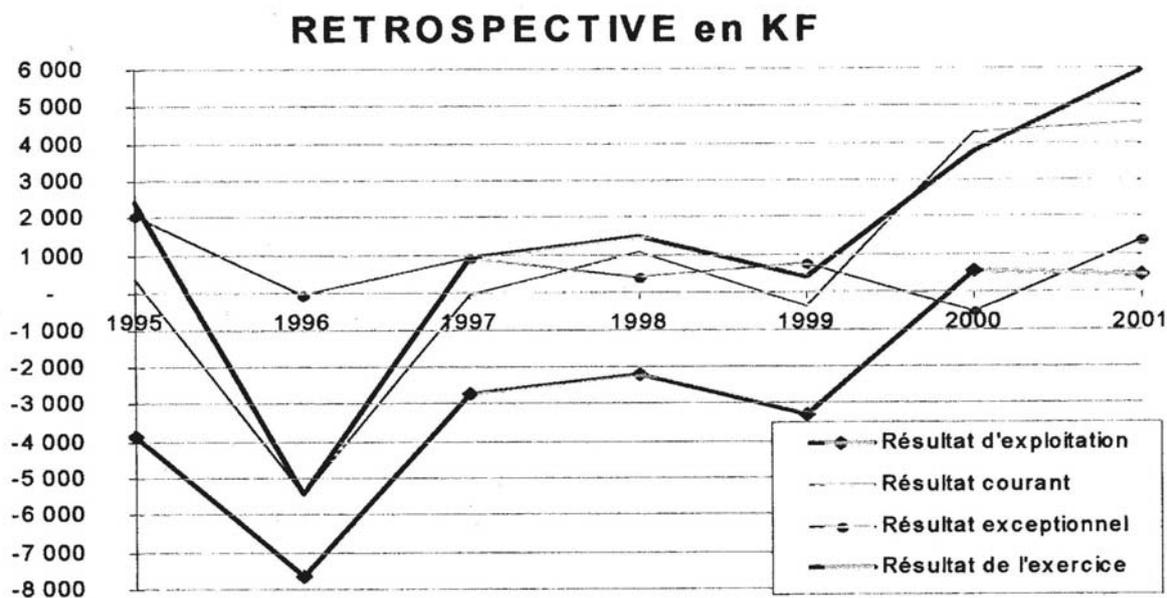
2 - Les frais financiers s'élèvent à 22 848 KF, soit une augmentation de 1 517 KF par rapport à 2000. La ristourne d'intérêt obtenue en contrepartie du gel des loyers 2001, soit 1 033 KF, compense les effets de la hausse du Livret A de juillet 2000.

3 - Les dépenses de maintenance (gros entretien, grosses réparations et entretien courant) s'élèvent à 14 623 KF. Cette faible réalisation s'explique par un retard d'exécution des marchés passés en 2001. En intégrant les travaux non réalisés fin 2001 (3 071 KF), les dépenses de maintenance s'établissent à 17 832 KF.

4 - Les frais de personnel s'élèvent pour 2001 à 13 766 KF soit 12 % des charges non récupérables. Ils sont en augmentation de 4,46 % par rapport à 2001.

5 - La taxe foncière, soit 11 814 KF, est en diminution de 2 516 KF par rapport à l'exercice précédent. L'exonération de 30 % de la taxe pour les logements situés en Zone Urbaine Sensible (62 % du parc) obtenue en contrepartie du gel des loyers, s'élève à environ 3 000 KF.

- les résultats



Après retraitement du remboursement anticipé effectué en 1999, le résultat d'exploitation est positif pour la troisième année consécutive. L'amorce du redressement de l'exploitation se confirme. La capacité d'autofinancement de l'exercice 2001 s'élève à 17 927 KF soit 16,9 % des loyers. Le résultat de l'exercice, soit 5 956 KF (5,6 % des loyers) est conforté par les placements financiers réalisés par la Trésorerie Principale, qui gère quotidiennement la trésorerie.

Le rééquilibrage observé de l'exploitation reste cependant sensible aux risques locatifs en cas d'aggravation de la vacance et des impayés. Par ailleurs la maîtrise des dépenses de personnel et des autres frais généraux semble avoir atteint son seuil maximum et les marges de progression sont quasi-inexistantes. Les frais de personnel représentent 13 % des loyers alors que la moyenne 2000 pour les offices est de 13,9 %.

B - Exécution du budget

Charges	Budget			Réalisé			
	Récup.	Non récup.	Total	Récup.	Non récup.	Total	%
60 - achats	18 405	843	19 248	16 478	693	17 171	89,2 %
61 - services extérieurs	4 288	21 916	26 204	3 433	16 672	20 105	76,7 %
62 - autres services extérieurs	16 969	2 744	19 713	16 805	2 385	19 190	97,3 %
63 - impôts et taxes	6 716	17 196	23 912	6 142	13 063	19 205	80,3 %
64 - charges de personnel	9 056	13 349	22 405	8 112	12 535	20 647	92,2 %
65 - autres charges	0	980	980	0	885	885	90,3 %
66 - charges financières	0	21 331	21 331	0	21 307	21 307	99,9 %
67 - charges exceptionnelles	538	3 423	3 961	0	2 396	2 396	60,5 %
68 - dotations aux amortissements et provisions	0	41 859	41 859	0	41 857	41 857	100,0 %
Total	55 972	123 641	179 613	50 969	111 793	162 762	90,6 %
Produits	Récup.	Non récup.	Total	Récup.	Non récup.	Total	
70 - produits des activités	54 535	106 522	161 057	48 679	106 880	155 559	-3,5 %
72 - produits Immobilisés		126	126		280	280	55,0 %
74 - subventions		578	578		883	883	34,5 %
75 - autres produits		191	191		214	214	10,7 %
76 - produits financiers		3 300	3 300		4 070	4 070	18,9 %
77 - produits exceptionnels	33	3 103	3 136		3 868	3 868	18,9 %
78 - reprises sur amortissements et provisions	11 940	11 940		3 823	3 823	-212,3%	
79 - Transferts de charges		22	22		22	22	-0,6 %
Total	54 568	125 782	180 350	48 679	120 038	168 718	-6,9 %
Résultat	- 1 404	2 141	737	- 2 290	8 246	5 956	88 %

a - Les charges

Elles s'élèvent à 162 762 KF, soit un taux de réalisation du budget initial de 90,6 %. La moindre réalisation des dépenses par rapport aux prévisions, soit **16 851 KF**, concerne les dépenses non récupérables à hauteur de **11 848 KF**, les charges récupérables à hauteur de **5 003 KF**. Les dépenses récupérables étant entièrement répercutées sur les locataires par l'ajustement d'acomptes ou lors de la régularisation de charges opérée annuellement, les développements qui suivent portent uniquement sur les charges non récupérables.

1 - Les achats, **chapitre 60**, ont été maintenus dans l'enveloppe budgétaire prévue, principalement grâce aux économies réalisées sur les postes «Fournitures administratives», «Fournitures diverses» et «Fournitures de petit équipement» à hauteur de 150 KF.

2 - Pour les services extérieurs, **chapitres 61-62**, les économies budgétaires sont liées principalement :

- à une moindre réalisation des dépenses de gros entretien et de grosses réparations à hauteur de 3 730 KF et d'entretien courant à hauteur de 676 KF, conséquence d'une comptabilisation annuelle de travaux s'étalant sur plusieurs exercices,

- au non-paiement de la cotisation CGLS -prévue à hauteur de 300 KF- suite à la réforme de son mode de calcul,

- à la maîtrise générale des autres dépenses, dont les frais généraux. Par ailleurs les dépenses liées aux logements des gardiens ont été budgétées à hauteur de 353 KF.

3 - Les impôts, taxes et versements assimilés, **chapitre 63**, sont inférieurs aux prévisions de 4 133 KF dont 3 886 KF liés à la taxe foncière.

4 - **Chapitre 64**, les charges de personnel sont minorées de 814 KF par rapport aux prévisions en raison des mouvements de personnel et de l'écart entre le temps de présence réelle des effectifs et sa budgétisation.

5 - Les charges exceptionnelles, **chapitre 67**, sont inférieures aux prévisions de 1 027 KF, principalement en raison des dépenses réelles liées aux sinistres (- 742 KF par rapport au budget).

6 - Les dotations aux amortissements et provisions, **chapitre 68**, s'élèvent à 41 857 KF, et sont conformes aux prévisions.

b - Les produits

Les produits ont été réalisés à hauteur de 168 718 KF, dont 48 679 KF concernant la récupération des charges locatives, fonction des charges récupérables. Les écarts significatifs, hors récupération de charges locatives, par chapitre, sont les suivants :

1 - les produits des activités (106 880 KF), **chapitre 70**, sont conformes aux prévisions, compte tenu des hypothèses de perte liée à la vacance retenues lors des orientations budgétaires 2001, environ 4 900 KF.

2 - les subventions d'exploitation (883 KF), **chapitre 74**, résultent de subventions pour grosses réparations. Elles sont supérieures aux prévisions de 305 KF.

3 - les produits financiers (4 070 KF), **chapitre 76**, sont supérieurs de 770 KF au budget grâce aux placements, à l'initiative de la Trésorerie Principale, de la trésorerie de l'Office en cours d'exercice.

4 - le montant des produits exceptionnels, **chapitre 77**, est de 3 868 KF, soit + 765 KF par rapport au Budget. Il inclut :

- la subvention de 330 KF de la Ville sur le prêt PPU de Brulard, prévue à hauteur de 466 KF,

- les remboursements d'assurances suite aux sinistres à hauteur de 2 753 KF, prévus pour 2 308 KF,

- des pénalités sur marchés pour 440 KF (non prévu au budget),

5 - les reprises sur amortissements et provisions (3 823 KF), **chapitre 78**, sont en dessous des prévisions de 8 117 KF car elles sont en grande partie fonction des dépenses de GE-GR.

X.2 - Le bilan (en KF)

Actif NET	2001	Structure Bilan	2000	Structure Bilan	Evol. 01/00
Immobilisations incorporelles	408	0,0 %	369	0,0 %	10,6 %
Immobilisations corporelles	772 178	83,4 %	780 086	84,3 %	- 1,0 %
Immobilisations financières	216	0,0 %	215	0,0 %	0,1 %
Immobilisations	772 802	83,4 %	780 671	84,3 %	- 1,0 %
		0,0 %		0,0 %	
Créances d'exploitation et diverses	20 577	2,2 %	22 285	2,4 %	- 7,7 %
Trésorerie	96 038	10,4 %	84 444	9,1 %	13,7 %
Charges constatées d'avance	0	0,0 %	16	0,0 %	- 100,0 %
Actif circulant	116 614	12,6 %	106 746	11,5 %	9,2 %
		0,0 %		0,0 %	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	36 909	4,0 %	38 429	4,2 %	-4,0 %
Total général	926 325	100,0 %	925 845	100,0 %	0,1 %

Passif	2001	Structure Bilan	2000	Structure Bilan	Evol. 01/00
Dotations et réserves	69 285	7,5 %	67 935	7,3 %	2,0 %
Report à nouveau	40 535	4,4 %	38 081	4,1 %	6,4 %
Résultat de l'exercice	5 956	0,6 %	3 803	0,4 %	56,6 %
Subventions d'investissement	106 229	11,5 %	100 482	10,9 %	5,7 %
Capitaux propres	222 004	24,0 %	210 301	22,7 %	5,6 %
Provisions pour risques et charges	39 063	4,2 %	30 854	3,3 %	26,6 %
Provisions	39 063	4,2 %	30 854	3,3 %	26,6 %
Dettes financières	644 828	69,6 %	662 870	71,6 %	- 2,7 %
Excédent d'acompte sur provision de charges	4 766	0,5 %	4 734	0,5 %	0,7 %
Dettes d'exploitation et diverses	15 664	1,7 %	17 085	1,8 %	-8,3 %
Dettes	665 258	71,8 %	684 690	74,0 %	- 2,8 %
Total général	926 325	100,0 %	925 845	100,0 %	0,052 %

Le bilan fin 2001 s'élève à 926 285 KF. Les principales évolutions et faits marquants de l'exercice sont les suivants :

A - L'actif

1- Les immobilisations, amortissements déduits, atteignent 772 802 KF soit 83,4 % du bilan. Au cours de l'année 2001, les dépenses nettes d'investissement des chantiers en cours se sont élevées à 18 873 KF, les acquisitions de véhicules à 186 KF, celles de matériels informatiques à 194 KF.

2 - L'actif circulant a augmenté de 9,2 %, soit + 9 868 KF. Il représente 12,6 % du bilan. Cette augmentation est liée principalement à la trésorerie qui progresse de 11 594 KF par l'accroissement du fond de roulement (+ 10 290 KF).

3 - Les charges à répartir, qui correspondent aux intérêts compensateurs, se stabilisent à 4 % du bilan. On les retrouve au passif, inclus dans les dettes financières.

B - Le passif

1 - Les capitaux propres s'élèvent à 222 004 KF, soit une hausse de 11 703 KF. Cette augmentation correspond d'une part à l'accroissement de 5 747 KF des subventions reçues et d'autre part à l'incorporation du résultat de l'exercice 2001.

2 - Les provisions pour risques et charges (provision pour grosses réparations), s'élèvent, à la fin de l'exercice 2001, à 39 063 KF. Suite aux dotations (11 208 KF) et reprises (2 998 KF), elles sont en augmentation de près de 9 810 KF préservant ainsi les capacités d'interventions pour maintenir le parc en état. A l'issue de la DM3 2002 la provision sera de 35 990 KF.

3 - Les dettes s'élèvent à 665 217 KF. Elles sont en diminution de près de 19,5 MF. Le montant des emprunts mobilisés en 2001, soit 7 661 KF, est inférieur au remboursement en capital des emprunts déjà souscrits (24 433 KF).

X. - Résultats budétaires de l'exercice

Les résultats de l'exercice sont arrêtés comme suit :

	Section d'investissement	Section de fonctionnement
Recettes	70 004 517,37	163 639 164,67
Dépenses	63 622 712,16	169 595 083,56
Solde	6 381 805,21	5 955 918,89

Le Conseil Municipal est invité à prendre acte du présent rapport.

«**M. LE MAIRE** : M. BAUD qui va faire vite puisque le rapport est très bien, il a même reçu des compliments de M. POCHARD lorsqu'il n'était pas là, donc je les lui transmets.

M. Denis BAUD : Le rapport, vous l'avez vu, est très copieux et j'aurais aimé émettre mes remerciements à M. POCHARD pour les remarques très positives qu'il a faites sur celui-ci, je l'en remercie. Je voudrais profiter de l'occasion pour vous présenter le Directeur de l'Office Municipal, M. Jean-François LAPIERRE qui est là exceptionnellement ce soir et puis à travers lui je voudrais remercier les 121 salariés de l'Office qui travaillent quotidiennement pour le bien public. Quelques chiffres clés rapides : le parc locatif social dans son ensemble à Besançon, c'est 15 500 logements, l'Office Public Municipal représente 5 450 logements, 35 % du total, c'est donc le premier logeur de la Ville. 5 450 logements donc en site urbain mais il y a un début de diffusion péri-urbaine dans l'agglomération.

La place de l'Office Municipal dans les circuits résidentiels : 60 % de la demande à l'Office portent sur 20 % de l'offre, c'est donc un problème. Sur 2 169 propositions de logements, 838 offres ont été acceptées, soit un taux d'acceptation de 38,7 %. Sur ces 838 attributions effectives, 20 % sont des mutations internes. La situation économique, sociale, familiale des locataires : 72 %, et là je vous demande quand même d'écouter ce chiffre, des locataires de l'Office Municipal disposent d'un niveau de ressources inférieur à 60 % du plafond PLA, soit 824 € par mois pour une personne seule, 5 400 F par mois. Pour un couple avec deux enfants, c'est 1 606 €, 10 500 F par mois. On compte 39 % de personnes seules dans le parc de l'Office Municipal, 19 % de familles monoparentales, ce qui veut dire qu'il y a en gros 58 % je dirais de personnes qu'on peut qualifier d'isolées, donc isolement et des ressources quand même modestes. En 2001, la tendance est à la baisse en ce qui concerne les ressources des demandeurs, 83 % des ressources inférieures à 60 % du plafond PLA, en comparaison ce n'était que 70 % en 1998, 1999. Et la tendance à l'augmentation des personnes seules et des familles monoparentales se confirme.

Il y a aussi un paradoxe dans cette situation locative : au 31 décembre 2001 on avait 1 615 demandes de logements en instance, or en même temps on a 208 logements vacants avec une concentration sur deux sites : Clairs-Soleils et Fontaine-Écu qui représentent à eux seuls 50 % de la vacance. Vous voyez donc qu'il y a une double tension sur ce problème du logement qui traduit je crois l'impérieuse nécessité du renouvellement urbain. Pour l'avenir il y a donc des enjeux à propos du logement social à Besançon mais aussi de la place particulière de l'Office Municipal. Est-ce que l'Office Municipal demeurera le premier bailleur social de la Ville et de l'Agglomération dans les années à venir, stratégiquement, politiquement ? C'est une question fondamentale qui induit forcément une problématique des moyens à mettre en oeuvre pour pérenniser, voire renforcer cette position.

La construction diversifiée, diffuse de logements nouveaux sera-t-elle quantitativement et qualitativement à la hauteur du projet global de renouvellement urbain, seule apte à dépasser la situation insatisfaisante du moment, en effet, l'inadaptation criante de l'offre à la demande. Puis la situation constatée de paupérisation, de fragilisation grandissante des personnes candidates au logement social permettra-t-elle de relever le défi du droit à un logement de qualité pour toutes et tous au moment où les dotations publiques sont annoncées à la baisse en ce domaine, au moment où les rumeurs de décentralisation si elles se confirment risquent de faire peser des charges nouvelles et conséquentes sur les collectivités locales et territoriales.

Pour conclure sur des notes que je dirais plus positives, deux initiatives engagées par l'Office Municipal en 2001 sont réaffirmées en 2002, la charte pour l'attribution des logements, des règles respectées qui permettent un suivi objectif des attributions et la possibilité de les justifier, ça c'est la transparence et l'opération «un immeuble un quartier par mois», qui consiste tous les mois à la visite des communs et d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles puis le dialogue direct avec les locataires, ça c'est la proximité.

Mme Françoise BRANGET : Je serais comme M. POCHARD, j'ai effectivement trouvé que ce dossier était très bien présenté donc j'en fais compliment à M. BAUD. Par contre, je suis assez étonnée de la faiblesse des ressources effectivement des locataires parce que...

M. LE MAIRE : C'est pourtant la réalité.

Mme Françoise BRANGET : Oui, effectivement c'est dramatique parce que 98 %, tout à l'heure vous avez dit 72 %, mais en-dessous de 60 % le plafond étant à 100 %, 98 % des locataires sont en dessous de ce plafond, c'est dramatiquement incroyable.

M. LE MAIRE : C'est la réalité de la France d'en bas.

Mme Françoise BRANGET : Alors effectivement, il y a quand même un gros souci sur l'avenir de l'Office d'HLM parce que j'ai l'impression que ça va être une bombe à retardement au niveau de son existence et de son fonctionnement. J'ai également noté certaines choses : on a signalé les pertes pour vacances qui s'élèvent à 6 MF mais par contre les impayés, à combien s'élèvent-ils aussi ? parce qu'il y a sur 5 384 logements à peu près 30 % de débiteurs, 30 % de logements occupés par des gens qui ne paient pas.

M. LE MAIRE : Qui ne peuvent pas payer.

Mme Françoise BRANGET : Qui ne peuvent pas payer. 1 513 débiteurs ça fait près de 30 % de l'ensemble des logements donc il y a quand même là un vrai souci parce qu'en plus toutes ces personnes qui ne peuvent pas payer, elles ont quand même des aides et des allocations quelque part aussi en vue de payer leur logement, donc il y a un vrai problème de société qu'il faudrait un petit peu plus creuser.

M. LE MAIRE : M. COLY vous n'avez pas la parole.

Mme Françoise BRANGET : Mais avant de distribuer la richesse, il faut la créer et pour la créer il faut peut-être faire autrement donc on ne va pas rentrer dans ce débat-là mais je me demande comment effectivement nous allons faire dans les prochaines années, c'est tout.

M. LE MAIRE : Je me demande surtout Madame comment des familles qui ont 5 000 F par mois peuvent effectivement vivre, moi je dis qu'elles ne vivent pas, elles survivent. Je ne vous en fais pas le reproche à vous mais il y a là un véritable problème. Si la lecture de ce rapport permet à un certain nombre de membres de ce Conseil de découvrir qu'il y a des Français qui vivent dans des conditions terribles, je crois que c'est bien mais je ne fais de procès à personne. Mais vous avez entendu les chiffres : 60 % sont en-dessous de 5 000 et quelque francs. C'est terrible. Le problème, la bombe ne sera pas dans l'Office d'HLM Madame, ça sera chez les habitants et c'est pour ça que c'est un de nos devoirs de mettre en place des opérations de renouvellement urbain entre autres sur les quartiers qu'a cités Denis BAUD et c'est un devoir effectivement national de prendre en charge ces données-là parce qu'avec les sommes indiquées par Denis BAUD, on ne vit pas on survit.

Mme Paulette GUINCHARD-KUNSTLER : J'interviendrai rapidement sur ce que dit Mme BRANGET qui apparemment semble découvrir...

Mme Françoise BRANGET : Non !

Mme Paulette GUINCHARD-KUNSTLER : Madame BRANGET, je ne vous agresse pas du tout, ça montre simplement combien est intéressant le système qu'on a maintenant de faire le bilan, de donner des informations sur l'ensemble des structures qui sont satellites du travail municipal. Mais sur le fond, ça nous renvoie à deux questions : le fait que la Ville pendant des années a été la seule structure à accueillir

des HLM et quand on voit tout le travail fait maintenant grâce à la Communauté d'Agglomération, grâce au Plan Local de l'Habitat (PLH) permettant de régler des problèmes familiaux parce que des HLM peuvent être construits là où habitent des familles et que cela peut les aider. Donc on voit bien, par le biais simplement d'une information de ce niveau-là, que ça nous permet d'organiser des politiques, pas uniquement pour la Ville mais au niveau global de l'Agglomération. Et puis ça met en valeur, et je crois qu'il faut le dire, combien nous sommes dans une région où les bas salaires ont une incidence énorme sur l'ensemble du dispositif d'organisation de la vie de la cité, et quand on a tendance à dire que des réductions de charges sociales vont obligatoirement tirer encore les salaires vers le bas, ça a des incidences énormes dans des régions comme les nôtres où les salaires sont déjà très bas. Donc on voit combien c'est important de se battre au niveau économique pour avoir des entreprises ou des activités où les salaires sont suffisants. C'est simplement ce que je voulais dire : comment à partir d'un rapport comme celui-là il y a matière, que ce soit au niveau local, que ce soit au niveau national, à réfléchir pour adapter nos politiques.

M. LE MAIRE : Madame BRANGET, ça montre aussi pourquoi il aurait peut-être fallu réaugmenter un peu plus aussi le SMIC.

Mme Claire CASENOVE : Je crois qu'il ne faut pas se tromper de débat ce soir. En fait Françoise ne fait pas le procès de la pauvreté, on est tous conscient qu'il y a des gens qui ont des problèmes. Je crois plutôt qu'il faut être très pointu sur la commission d'attribution parce que la mixité sociale c'est bien, il faut que des gens à faibles revenus puissent aller dans des quartiers plus sympathiques, plus riches disons, mais il faut aussi que des gens à revenus plus élevés puissent s'ils le désirent aller s'installer dans des quartiers plus pauvres et la mixité sociale -mais non ce n'est pas ridicule-, la mixité sociale doit aller dans les deux sens et les quartiers plus défavorisés doivent devenir plus attractifs.

M. LE MAIRE : Ce que dit Mme CASENOVE est juste. Ce qu'elle veut dire c'est qu'on doit rendre plus attractifs un certain nombre de quartiers, c'est là tout le but des opérations de renouvellement urbain. Une chose sur laquelle il faudrait aussi qu'on puisse réfléchir, mais je sais que ce n'est pas facile, c'est le problème des sur-loyers parce qu'il est certain que dans un certain nombre d'immeubles HLM, des personnes sont là depuis fort longtemps et il arrive un moment où du fait des sur-loyers elles doivent quitter leur logement et c'est vrai qu'en terme de mixité sociale ce n'est pas terrible. C'est pour cela aussi que dans un certain nombre de quartiers, il est bon que l'on puisse, même si sur le fond ce n'est pas forcément génial, vendre quelquefois des appartements parce que lorsque l'on vend un appartement dans un HLM et les Offices le font, on sédentarise une partie de la population, un volant de la population reste stable. Donc je crois que vous avez raison par rapport à cela Madame CASENOVE.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Il ne faut pas dire qu'on découvre aujourd'hui le phénomène parce qu'en fait je me rappelle que déjà au mandat précédent, Robert SCHWINT n'aimait pas qu'on le dise mais c'est vrai qu'on s'était déjà rendu compte que le nombre de Bisontins qui ne payaient pas la taxe d'habitation était très important et on sait très bien que c'est parce que justement leur seuil de revenus est très faible. C'est vrai qu'on s'aperçoit en suivant les chiffres depuis un certain nombre d'années, et on en est tous inquiet, que ce nombre augmente. Il me semble, de tête, qu'au début du mandat de Robert SCHWINT on devait être à 57 %, aujourd'hui on a dû passer à 60 %, donc ces chiffres augmentent, c'est-à-dire le nombre de gens qui ne sont pas amenés à payer cet impôt à cause de leurs ressources. On est conscient de tout cela. On sait aussi, et Robert SCHWINT n'aimait pas qu'on le dise, que Besançon, on le déplore mais c'est vrai, est la capitale régionale où je crois le salaire moyen par habitant est le plus faible parmi les capitales régionales de France. La situation est comme elle est et c'est pour cela qu'on ne montrera jamais du doigt l'Office pour quoi que ce soit d'un point de vue financier. On sait bien que l'Office fait le maximum pour essayer de récupérer ses loyers, il faut bien que l'Office tourne au mieux mais c'est vrai qu'il y a des gens qui sont dans une situation telle que... Que peut-on faire ? Rien du tout au niveau de l'Office, il y a toute l'organisation sociale qui se trouve derrière mais la situation est comme ça.

Le point sur lequel je voulais intervenir de façon un peu plus précise, c'est que dans le patrimoine on s'aperçoit que l'Office d'HLM de Besançon dispose d'un certain nombre de logements à l'extérieur et dans des communes limitrophes. Moi je suis assez favorable à cela, mais est-ce qu'on peut considérer que c'est vraiment dans la vocation de l'Office, est-ce qu'on peut continuer ces opérations, est-ce qu'on souhaite aller dans ce sens-là ? Pour les aides, vous parliez tout à l'heure de la vente de logements HLM à certains, donc des anciens locataires. Est-ce que l'Office prévoit des facilités encore plus importantes qu'aujourd'hui parce que c'est vrai, et vous le signalez, que c'est une responsabilité pour les acquéreurs qui se sentent un peu plus obligés et motivés pour payer leur location puisque là il s'agit d'un remboursement. Est-ce qu'on va un petit peu dans ce sens-là en le prolongeant ?

J'ai terminé ces deux points sur l'aspect extension possible du logement social à l'extérieur et sur les possibilités d'accentuer cette mise en vente et pour moi c'est une bonne chose parce qu'on responsabilise encore plus les gens quand ils peuvent le faire bien sûr.

* * *
*

Suite à la manifestation de représentants de l'Union Syndicale G10 Solidaire venus revendiquer l'octroi de locaux, M. le Maire suspend la séance.

* * *
*

M. LE MAIRE : Je reprends la séance en vous redisant que je regrette ce type de comportements qui ne fait pas avancer les débats et ceux qui les cautionneraient prendraient un risque à mon avis très important vis-à-vis de la population car nous ne pouvons pas accepter le fait de venir perturber les débats du Conseil Municipal, d'une assemblée élue démocratiquement, ce n'est pas celui qui tape le plus fort, ce n'est pas parce qu'on parle fort que l'on a raison. Je ne dis pas que la demande est injustifiée car effectivement il y a des besoins que nous connaissons bien. Nous faisons en sorte de régler ces problèmes. Alors dire en plus que la Ville de Besançon en matière de vie associative est en retard c'est vraiment mal connaître le sujet. Mais bien sûr il y a aussi un certain nombre de personnes qui sont des habitués de l'agitation, que nous connaissons bien par ailleurs et en ce qui me concerne je n'accepte pas ce type de procédé. C'est inacceptable dans une assemblée élue démocratiquement, c'est inacceptable et si on veut me faire changer d'avis en utilisant ce type de comportement, on me connaît mal, très mal. Ce n'est surtout pas comme cela qu'il faut faire. Je suis un homme de dialogue, un homme de consensus mais ce n'est pas comme cela qu'on fera avancer les dossiers. Alors que ceux qui ont l'occasion de le redire à ces amis parce qu'en plus ce ne sont pas des ennemis irréductibles leur disent bien. Ce n'est pas la bonne méthode, je n'accepterai pas cela.

Mme Nicole WEINMAN : Monsieur le Maire, après cette interruption on va dire intempestive et après cette position que vous venez de prendre et que je crois que nous partageons -je crois qu'on ne peut pas remettre en cause le fait que ce genre de démarche est inacceptable- je vais essayer de rassembler mes idées et de retrouver mon propos. Après Jean-Paul, je souhaitais mettre en avant la nécessité, c'est un sujet que j'ai déjà quelquefois abordé dans ce Conseil, pour la Ville de Besançon d'aller plus vite dans l'accession à la propriété notamment des logements les plus défavorisés. On sait très bien que ça responsabilise les locataires, que ça crée un ciment au niveau du quartier, que c'est répondre à une demande de plus en plus importante de gens qui restent attachés à leur quartier même si pour certains il peut sembler difficile et qu'en plus ça nous «débarrasse» d'un certain nombre de problèmes notamment liés aux locataires, au respect du bâtiment. Sans non plus mésestimer une partie importante de ce dossier, c'est qu'en favorisant l'accession à la propriété pour les plus défavorisés, on leur donne aussi et c'est très important des garanties et des moyens de mettre en avant un bien qui leur sert quelquefois de caution, qui les replace socialement et qui les aide à remonter la pente. J'aimerais savoir si sur ce dossier il y a une avancée ou des projets proches.

M. Bernard LAMBERT : Concernant les Clairs-Soleils, on lit qu'un projet ambitieux se dessine et on amorce un calendrier, premier semestre 2002 élaboration du scénario et choix politique deuxième semestre 2002 pour une mise en place opérationnelle en 2003. Je m'en entretenais avec M. BAUD pendant la suspension de séance. Il aurait été intéressant pour la docte assemblée qu'on puisse avoir peut-être un projet, une esquisse de ce qui va se faire aux Clairs-Soleils parce qu'on sait que c'est un quartier sensible et eu égard aux interventions précédentes, je crois qu'on y aurait gagné en qualité.

M. LE MAIRE : M. LOYAT vous répondra par rapport à cela. Effectivement, la réflexion est déjà bien avancée mais on en parlera bien entendu en commission, au Conseil Municipal, ensuite avec les habitants du secteur mais pour l'instant il n'y a rien de décidé, c'est totalement formel.

M. Michel LOYAT : Très rapidement chers collègues, vous avez adopté au Conseil Municipal du mois de juillet je crois le lancement de l'étude de faisabilité pour les Clairs-Soleils suite à laquelle il y aura bien entendu l'opérationnel. A l'issue de cette étude, c'est-à-dire vraisemblablement fin novembre, nous pourrions présenter en Conseil Municipal effectivement le scénario retenu avec tous les éléments pour passer à l'opérationnel.

M. Denis BAUD : Par rapport à ce que disait Mme BRANGET tout à l'heure, je voulais apporter une précision en ce qui concerne les non paiements de loyers. Il ne faut pas confondre les retards de loyers qui sont inclus dans le chiffre que vous avez donné et qui sont très majoritaires avec les impayés définitifs. Les impayés définitifs, en gros c'est 2 - 2,5 % du total. Pour le reste lorsqu'il y a des retards, on a mis en place des procédures justement pour prévenir, pour essayer d'y remédier. On a par exemple une convention avec la Trésorerie Municipale, le Receveur Principal M. PERRIN est là, donc on a signé une convention avec lui et au niveau de l'Office on a mis en place une chargée du contentieux dont le travail justement est de prévenir et d'aller au plus près des locataires pour éviter précisément que les retards ne deviennent un non paiement de loyers définitif. L'Office Municipal de Besançon est en gros je dirais dans la moyenne nationale à ce niveau-là, environ 2,5 % d'impayés au vrai sens du terme.

En ce qui concerne les interventions de Mme WEINMAN et de M. RENOUD-GRAPPIN, bien entendu l'accession à la propriété très sociale est une des pistes que nous sommes en train d'étudier et l'Office Municipal n'est pas le seul dans ce cas-là. Je peux vous dire que par exemple à la SAFC c'est aussi une piste qui est poursuivie et donc on travaille là-dessus et on ne négligera aucune avancée dans ce domaine bien entendu, c'est en effet une piste d'appropriation pour les propriétaires qui est très intéressante.

Vous avez également parlé de l'extension du patrimoine de l'Office à l'échelle de l'agglomération. Je crois que c'est en effet l'avenir, n'oubliez pas que la compétence habitat est aujourd'hui compétence d'agglomération et que c'est un phénomène qui va aller en s'amplifiant. Eh bien, nous avons des projets dans d'autres communes pour élargir notre parc. On parle bien sûr des mixités sociales mais il faut aussi parler de diffusion du parc social dans l'ensemble des territoires y compris dans les territoires périphériques de l'agglomération».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal a pris acte de ce rapport.

Récépissé préfectoral du 7 octobre 2002.