

## Office Public Municipal d'HLM de Besançon - Rapport d'activités 2002 - Communication

**M. l'Adjoint BAUD, Rapporteur** : 2001 avait été une année de mise en œuvre de nombreux dispositifs nouveaux, en lien avec la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou de textes réglementaires :

- vote de la charte sur les attributions de logement
- lancement de l'opération «un immeuble, un quartier par mois»
- signature de la convention T.F.P.B. entre l'Etat et l'Office
- conseils de concertation locative
- numéro unique de la demande
- mise à l'étude du Plan de Développement Stratégique.

2002 est donc logiquement une année de mise en œuvre, de consolidation, même si elle comporte son lot habituel d'évolutions, indispensables pour adapter notre organisme à l'attente des Bisontins et des habitants de l'agglomération.

Il faut d'abord souligner que le Conseil d'Administration a évolué avec **le renouvellement des trois administrateurs représentant les locataires**, soit 20 % des membres du conseil. L'un d'eux a été réélu et deux nouveaux administrateurs ont fait leur entrée. Le scrutin de décembre 2002 a confirmé les résultats antérieurs avec deux élus présentés par la CNL et le troisième par la CLCV. Les deux «nouveaux» élus représentants étaient auparavant suppléants et assistaient en qualité d'auditeurs au Conseil d'Administration. Ils ont ainsi pu prendre leur fonction avec efficacité dès le début de leur mandat. A la suite de cette élection, le bureau et les commissions ont été renouvelés. Ils sont maintenant opérationnels pour 4 ans.

Le service aux locataires reste bien sûr la préoccupation première de l'office, puisqu'il constitue sa raison d'être. Il est donc naturel d'associer les habitants de nos immeubles à la vie de l'office et des quartiers.

**Le Conseil de Concertation Locatif** s'est réuni à trois reprises en 2002. Il a étudié le programme de gros travaux, évoqué l'information des locataires sur ces travaux et les régularisations de charge, préparé le prochain plan de concertation.

Dans le contact direct avec les locataires, l'opération «**un immeuble, un quartier par mois**» a trouvé son rythme. Dix réunions ont eu lieu durant l'année et les associations de locataires y ont été systématiquement présentes. **2 581 locataires** ont été invités à venir **dialoguer directement avec le président** et les services, dans des locaux à proximité immédiate de leur domicile. Aussi, en une année, 46 % de nos locataires ont pu exprimer leurs satisfactions, leurs souhaits et leurs difficultés et entendre les explications sur la politique de l'office, et notre activité au quotidien.

En complément, des **rencontres «cage par cage**» ont été organisées dans le quartier de **Fontaine Ecu** en liaison étroite avec le Centre Social. Il nous est apparu, en effet, que dans ce quartier le renforcement du lien social passait par un contact de grande proximité, et c'est au niveau de la cage d'escalier que nous avons regroupé les locataires pour dialoguer. Sans faire de miracle, cette action a permis de renouer des contacts disparus.

A la suite, l'organisation du nettoyage des cages d'escaliers a été remise en œuvre en associant les locataires et des travaux d'amélioration de la qualité de vie au quotidien entrepris : mise en peinture des halls du 26A au 26F, changement de boîte à lettres, changement de portes de placard. La vacance sur Fontaine Ecu a pu ainsi être contenue.

Pour le personnel, 2002 est l'année de **mise en œuvre des 35 h et du renforcement du régime indemnitaire**. En lien avec la convention TFPB signée avec l'Etat, l'office a connu une évolution importante de son organisation : nouveaux horaires d'ouverture des agences au public, évolution forte des horaires du personnel de terrain, création de postes d'agents de qualité et de chargé du contentieux. L'enjeu était important puisqu'il fallait aussi maintenir la qualité du service offert aux locataires et contenir l'impact des charges financières du personnel dans les dépenses de l'office. Le bilan de la mise en œuvre des 35 h réalisé par le CTP fin 2002 n'a pas relevé de difficultés particulières. Du côté du locataire, l'évolution des horaires des agences est aujourd'hui acquise, même si elle a pu susciter quelques réactions ponctuelles, notamment chez ceux qui sont habitués à nous rendre fréquemment visite. Quant à la qualité du service offert le week-end, elle n'a fait l'objet d'aucune observation -défavorable ou favorable-.

C'est en janvier 2003 que le complément de régime indemnitaire a été versé pour la première fois. Il fera l'objet d'une information au prochain Comité Technique Paritaire.

**La Charte de Partenariat** signée en 1998 **entre la Trésorerie Municipale et l'Office** a été évaluée. Après avoir été approfondie, elle a été reconduite en juillet 2002 en association avec M. le Trésorier Payeur Général. Elle traduit l'approfondissement du travail concerté réalisé entre les personnels de l'Office et de la Trésorerie Municipale pour un meilleur service rendu à nos locataires.

Le travail de préparation du projet de **Plan de Développement Stratégique** s'est poursuivi en 2002, en associant largement l'ensemble des services. Après avoir analysé le parc de l'Office, ses forces et ses faiblesses par rapport aux attentes des locataires et candidats-locataires, les capacités financières de l'organisme et son organisation, il a été possible de définir plusieurs scénarios qui ont été proposés en débat au Conseil d'Administration en mars 2003. Aussi, cette année, et après discussion avec nos principaux partenaires -Ville, CAGB, DDE, CDC- le Conseil d'Administration pourra adopter sa stratégie pour les 5 à 10 ans à venir.

Mais sur le terrain, le **Renouvellement Urbain**, l'évolution en profondeur de notre patrimoine **est déjà à l'œuvre**. La démolition de l'immeuble 8 rue Pesty a démarré en juin 2002. C'est la première étape visible du réaménagement de ce quartier. En janvier 2003, l'Office a repris la gestion directe du deuxième immeuble (6 rue Pesty) et prochainement, les travaux de construction de 30 nouveaux logements seront engagés. Une page de l'histoire de Besançon se tourne. Dans le quartier des Clairs-Soleils c'est la phase la moins perceptible du travail qui s'est engagée. En lien étroit avec la Ville, dans le cadre des études menées par le cabinet AMAVI, l'Office a entrepris depuis septembre de préparer puis de mettre en œuvre la politique d'attribution et de relogement nécessaire à la démolition des premiers immeubles. Le CCAS est encore plus avancé, puisque la fermeture du Foyer Logements de Sircoulon a été décidée, pour des raisons techniques indépendantes de l'ORU. Néanmoins la fermeture puis la démolition du Foyer seront les premiers actes de la rénovation de ce quartier.

Pour permettre ce renouvellement, il est nécessaire de s'appuyer sur une **politique de construction réaffirmée**. Le Plan de Relance signé en 2001 avec l'Etat en est un des outils. L'Office l'a strictement respecté en 2002. En parallèle, les mises à l'étude de projet sont en forte augmentation. En 2002, plus de 100 logements nouveaux sont à l'étude. Cette situation marque bien la volonté de l'office d'être à nouveau un acteur majeur dans la construction du logement social à Besançon.

L'ensemble de ces actions -de préparation de l'avenir, de construction, de réhabilitation, de travail avec les locataires et leurs représentants- doit s'appuyer sur des bases financières et d'organisation solides. Le compte financier sera présenté en juin, comme d'habitude. Il montrera que l'ensemble des actions engagées en 2002 sont compatibles avec les ressources de l'organisme.

Notre organisation informatique, qui s'appuie sur l'adhésion au GIE informatique ACG (groupement d'organismes HLM), a montré en 2002 des signes de défaillance. Le passage réussi à l'euro n'a pas masqué une nécessaire réflexion dans ce domaine. Elle a été engagée dès l'été par le biais d'un audit financé en partie par le Fonds d'Intervention HLM. Les conclusions sont présentées au présent Conseil d'Administration et déjà en cours de mise en œuvre.

## I - PATRIMOINE

### 1 - Caractéristiques géographiques et diversité

L'Office gère au 31 décembre 2002 :

- 5 610 logements dont 5 467 sont situés sur le territoire bisontin et 143 répartis dans les communes des environs.

COMMUNES	NOMBRE	INDIVIDUELS	COLLECTIFS
BESANÇON	5 467	68	5 399
BOUSSIERES	27	24	3
CHALEZEULE	13	11	2
CHEMAUDIN	33	29	4
LAISSEY	2		2
MAMIROLLE	10	10	
MORRE	1	1	
QUINGEY	8		8
ROULANS	3		3
SAONE	20	20	
SERRE-LES-SAPINS	25	3	22
TORPES	1	1	
<b>TOTAL</b>	<b>5 610</b>	<b>167</b>	<b>5 443</b>

- 1 465 garages et parkings ;

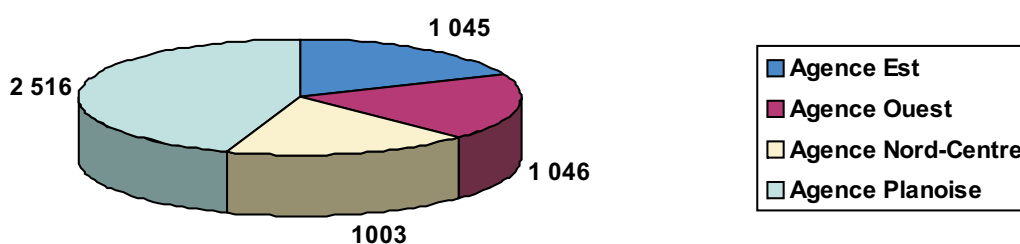
- 61 locaux commerciaux et professionnels ;

- 826 équivalents logements en Foyers, résidences et logements gérés par des tiers (CCAS, CROUS, ...).

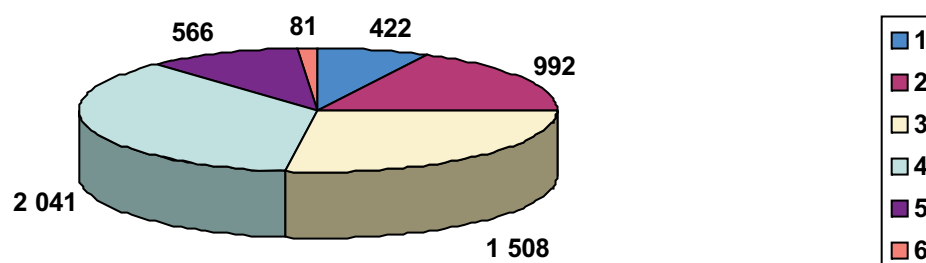
## 2 - Typologie, par agence

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	TOTAL
Agence Est	11	161	267	457	123	26	1 045
Agence Ouest	67	121	320	392	112	34	1 046
Agence Nord-Centre	83	168	274	351	108	19	1 003
Agence Planoise	261	542	647	841	223	2	2 516
<b>TOTAL</b>	<b>422</b>	<b>992</b>	<b>1 508</b>	<b>2 041</b>	<b>566</b>	<b>81</b>	<b>5 61</b>

## Répartition par agence



## Typologie du patrimoine



### 3 - Evolution des loyers

Après 2 années de gel des loyers, le Conseil d'Administration a décidé pour l'année 2002 d'une hausse de 2,5 % en moyenne sur l'ensemble du parc

En outre, 220 logements de Planoise, rue de Franche-Comté et avenue de Bourgogne ont vu leur loyer augmenter, en septembre 2002, en fin de réhabilitation.

76 locataires acquittent un supplément de loyer mensuel moyen de 50 €.

Au 31 décembre, 57,3 % des locataires perçoivent une APL (Aide Personnalisée au Logement).

## II - EVOLUTION DU PATRIMOINE

### A - PRODUCTION NOUVELLE

#### A - 1. Programmes livrés

En 2002, les livraisons de logements nouveaux, construction neuve et acquisition- amélioration, retrouvent un rythme plus soutenu et conforme à la relance de l'activité décidée en 2000.

28 logements dont 6 PLAI et les 12 logements financés en PLAI de la Pension de famille sont mis en location. Les perspectives de croissance sont également lisibles à travers les chiffres des ordres de services lancés dans la même période ainsi que le nombre des dossiers de conception de projets nouveaux mis en étude.

Ce qui caractérise la période est la diversification de l'activité entre les communes de la communauté d'agglomération et le territoire de Besançon, ainsi que les diversités de type d'habitat, entre les logements individuels (43 %) et les collectifs (47 %) financés en PLUS ou en PLAI. La part des constructions neuve reste toutefois prédominante (85 %).

On remarquera que la majorité (60 %) des investissements réalisés sur ces programmes mis en location en 2002 ont été consacrés à des logements très sociaux (PLAI), parmi lesquels figurent les 12 chambres de la Pension de famille, mais aussi 2 habitats spécifiques, chemin de Chaillot et à Morre.

#### Caractéristiques des logements livrés en 2002

	Construction neuve		Acquisition-Amélioration		TOTAL
	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	
BESANÇON, 61 chemin de Fontaine Ecu				1	1
BESANÇON, 55 rue de Dole				2	2
MORRE, rue de l'Eglise		1			1
MAMIROLLE	10				10
BESANÇON, rue du Tunnel		1			1
BESANÇON, chemin de Chaillot				1	1
BESANÇON, pension de famille		12			12
<b>TOTAL 2002</b>	<b>10</b>	<b>14</b>		<b>4</b>	<b>28</b>

### Typologie des logements livrés en 2002

	Logements individuels		Logements collectifs		TOTAL
	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	
BESANÇON, 61 chemin de Fontaine Ecu				1	1
BESANÇON, 55 rue de Dole				2	2
MORRE, rue de l'Eglise		1			1
MAMIROLLE	10				10
BESANÇON, rue du Tunnel		1			1
BESANÇON, chemin de Chaillot				1	1
BESANÇON, pension de famille				12	12
<b>TOTAL 2002</b>	<b>10</b>	<b>2</b>		<b>16</b>	<b>28</b>

La somme des investissements s'élève, en 2002, à 1 915 K€, soit un coût moyen de 68 400 € par logements, tous types confondus. Nous rappellerons qu'en 2001, la somme des investissements s'était élevée à 245 K€, pour un coût moyen au logement de 81 822 €, mais seulement 3 logements PLAI en acquisition amélioration avaient été livrés.

### Montant des investissements

	PLUS	PLAI
BESANÇON, 61 chemin de Fontaine Ecu		69 012
BESANÇON, 55 rue de Dole		155 008
MORRE, rue de l'Eglise		105 056
MAMIROLLE	758 614	
BESANÇON, rue du Tunnel		87 003
BESANÇON, chemin de Chaillot		137 204
BESANÇON, pension de famille		603 289
<b>Total 2002</b>	<b>758 614</b> <b>39,6 %</b>	<b>1 156 572</b> <b>60,4 %</b>
<b>Total 2002</b>	<b>1 915 186</b>	

### A - 2. Ouvertures de chantiers en 2002

En ouverture de chantier, outre les programmes financés en PLAI réceptionnés la même année, on compte les deux opérations de constructions neuves inscrites au contrat de relance 2000/2003 et qui permettent ainsi à l'office de respecter ses engagements de productions de logements sociaux. D'autre part, on remarquera le rapport PLUS / PLAI (80 % / 20 %) qui souligne la persistance des efforts de l'Office pour le logement très social.

**Caractéristiques des logements de chantiers ouverts en 2002**

	Construction neuve		Acquisition-amélioration		TOTAL
	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	
BESANÇON, 61 chemin de Fontaine Ecu				1	1
BESANÇON, rue du Tunnel		1			1
BESANÇON, 55 rue de Dole				2	2
MORRE, rue de l'Eglise		1			1
BESANÇON, rue Berthoud	7				7
FONTAIN	12				12
<b>TOTAL 2002</b>	<b>19</b>	<b>2</b>		<b>3</b>	<b>24</b>

**Typologie des logements de chantiers ouverts en 2002**

	Logements individuels		Logements collectifs		TOTAL
	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	
BESANÇON, 61 chemin de Fontaine Ecu				1	1
BESANÇON, rue du Tunnel		1			1
BESANÇON, 55 rue de Dole				2	2
MORRE, rue de l'Eglise		1			1
BESANÇON, rue Berthoud	7				7
FONTAIN			12		12
<b>TOTAL 2002</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>24</b>

Les montants engagés sur les opérations initiées en 2002 s'élèvent à 1 848 417 €, soit un investissement prévisionnel en 2003 déjà pratiquement identique à celui constaté en 2002 sur les opérations livrées. Le coût moyen au logement est de 77 017 €, soit une baisse de 6 % par rapport à celui constaté sur les programmes livrés en 2002.

**Montant des investissements**

	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>
BESANÇON, 61 chemin de Fontaine Ecu		69 012
BESANÇON, rue du Tunnel		87 003
BESANÇON, 55 rue de Dole		155 008
MORRE, rue de l'Eglise		105 056
BESANÇON, rue Berthoud	571 482	
FONTAIN	860 956	
<b>Total 2002</b>	<b>1 432 338</b> <b>77,5 %</b>	<b>416 079</b> <b>22,5 %</b>
<b>Total 2002</b>	<b>1 848 417</b>	

**A - 3. Avancement du contrat de relance**

Dans ce contrat, signé par le Président et le Préfet le 26 juillet 2001, l'Office s'engageait à 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. L'engagement est constaté par l'Etat au moment du dépôt des dossiers de demande de subvention dans les services de la DDE.

En 2002, les dossiers de demande de financement de deux opérations ont été déposés, permettant à nouveau à l'office de respecter la signature du contrat de relance.

	<b>PLUS</b>	<b>PLA I</b>	<b>TOTAL</b>
BESANÇON, rue Pesty	27	3	30
MORRE, rue de l'église	4		4
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>3</b>	<b>34</b>

**A - 4. Projets : opérations mises à l'étude**

Le volume de logements pour la réalisation desquels des études ont été engagées en 2002 dépasse le seuil symbolique de 100 logements, toutes catégories de financements confondus. 48 logements sont ainsi en phase conception sur le territoire de Besançon, dont l'opération de reconstruction de 30 logements rue Pesty et l'opération de l'îlot Pasteur, deux programmes emblématiques dont l'un traduit l'engagement de l'office dans la requalification urbaine, et l'autre son attachement aux interventions sociales en centre-ville. Les 15 logements de l'îlot Pasteur sont en effet destinés au relogement des ménages situés dans le périmètre de la ZAC.



	PLUS	PLS	PLA I	TOTAL
BESANÇON, Ilot Pasteur	15			15
MORRE, rue de Gravelle	17			17
BESANÇON, 8 rue Pesty	27		3	30
BESANÇON, chemin des Quatrouillots	2			2
CHALEZEULE		10		10
DANNEMARIE-SUR-CRÊTE	20			20
DELUZ	10			10
<b>TOTAL</b>	<b>91</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>104</b>

## **B - REHABILITATION**

### **B - 1. Programme réceptionné en 2002**

L'opération de réhabilitation des 2, 4, 6 rue de Franche-Comté et 2, 4 avenue de Bourgogne devait mettre fin au programme engagé sur les 572 logements du quartier des Epoisses. Toutefois, à la suite du refus de l'accord collectif par les locataires, seul un programme restreint de travaux, sur arbitrage de la DDE a pu être mis en œuvre. Seuls les travaux considérés comme améliorant la sécurité des locataires ont été retenus : sécurisation des communs, travaux sur l'électricité. L'augmentation de loyers a ainsi été limitée à 21 % et le coût de travaux au logement initialement prévu à 9 147 € a été réduit à 4 116 € HT.

BESANÇON, 2,4,6 Franche-Comté 2,4 Bourgogne	<b>220 logements</b>
---	----------------------

<b>PRIX DE REVIENT TTC 5,5 %</b>	<b>COÛT DE TRAVAUX TTC 5,5 %</b>	<b>COÛT TRAVAUX HT par logement</b>
1 129 676	986 569	4 116

<b>SUBVENTIONS</b>	<b>PRETS CDC</b>	<b>PRETS 1 %</b>	<b>Fonds propres</b>
28,5 %	49,1 %	13,5 %	8,9 %

### **B - 2. Ouverture de chantier 2002**

L'étude de la réhabilitation de la première tranche des logements de la rue de Savoie (330 logements) a été marquée par deux événements à caractères très différents.

Dans un premier temps, dans l'objectif d'améliorer l'échange entre le département Patrimoine, le département Développement et les associations de locataires, il a été décidé d'utiliser le travail en commun, sur le mode d'une étude-action, avec pour finalité l'écriture des procédures de concertation. Cette méthodologie a ainsi permis une meilleure répartition des actions à mener par l'un et l'autre département dans le processus d'élaboration du projet de réhabilitation et dans la conduite de la concertation avec les locataires et les associations, jusqu'à l'organisation du vote de l'accord collectif.

Dans un tout autre domaine, ce programme a subi le désengagement de l'Etat sur le taux de subvention majoré en ZUS jusqu'à 25 %. Le taux applicable stipulé dans la circulaire de programmation des financements du logement social de 2002, ramenait ce taux à son niveau «normal» de 10 %. Pour permettre à ce programme de bénéficier de la même participation de l'Etat que les 572 logements du quartier des Epoisses, il a été nécessaire, en lien avec les associations de locataires, de mobiliser les élus de la Ville de Besançon, et notamment Mme la Secrétaire d'Etat aux personnes âgées. Il a ainsi été possible d'obtenir, par le canal ministériel, une subvention exceptionnelle de catégorie 1, complémentaire à la subvention PALULOS attribuée sur le contingent départemental, ramenant le taux à 23 % du prix de revient.

Le coût de réhabilitation au logement a pu être maintenu à son objectif initial de 9 652 € HT par logement. L'augmentation de loyer consécutive à l'accord collectif voté par la majorité des locataires a été de 30 % soit le maximum autorisé par la réglementation.

BESANÇON, 6 à 28 rue de Savoie	<b>330 logements</b>
--------------------------------	----------------------

<b>PRIX DE REVIENT TTC 5,5 %</b>	<b>COÛT DE TRAVAUX TTC 5,5 %</b>	<b>COÛT TRAVAUX HT par logement</b>
3 572 184	3 360 691	9 652

<b>SUBVENTIONS</b>	<b>PRETS CDC</b>	<b>PRETS 1 %</b>	<b>Fonds propres</b>
832 000	2 589 014		150 925

Les travaux ont démarré en juin 2002.

### **B - 3. Programmes à l'étude en 2002**

Les études de réhabilitation de 370 logements ont démarré en 2002, dont les 60 logements du 6 rue Pesty qui seront repris en gestion par l'Office le 1<sup>er</sup> janvier 2003.

Les projets de la rue du Piémont et de la rue de Savoie sont dans le prolongement de la logique de l'amélioration du patrimoine de l'ancienne ZUP de Planoise. En accompagnement de la politique de développement durable défendue par la Municipalité, ces projets seront montés dans le cadre de la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE). Cette démarche permet de concilier au profit du locataire le confort et la maîtrise des charges ainsi que du point de vue du bailleur, l'optimisation des coûts d'entretien et de gestion.

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.

<b>BESANÇON, 6 rue Pesty</b>	<b>60 logements</b>
BESANÇON, rue Haag	<b>58 logements</b>
BESANÇON, rue du Piémont	<b>54 logements</b>
BESANÇON, 28/32 rue de savoie	<b>198 logements</b>

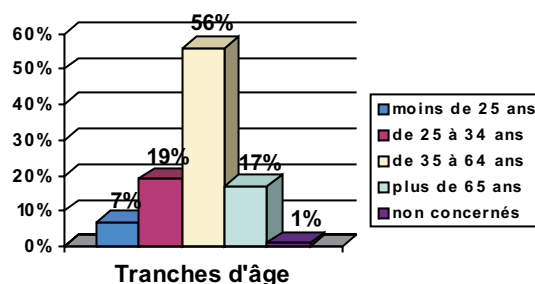
### III - LES LOCATAIRES

#### 1 - Données démographiques : âge, composition familiale, nationalité

##### Leur âge :

- moins de 25 ans	7 %
- de 25 à 34 ans	19 %
- de 35 à 64 ans	56 %
- de 65 ans et +	17 %
- non concernés (personnes morales)	1 %

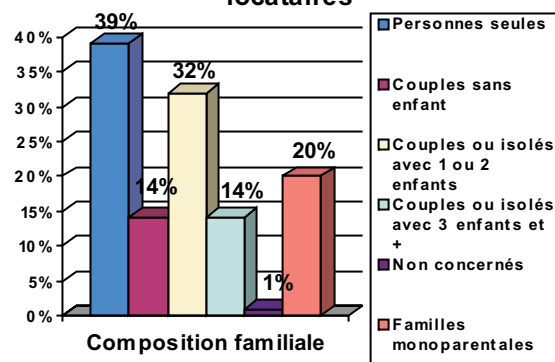
Répartition par tranches d'âge des locataires



##### Leur composition familiale :

- Personnes seules	39 %
- Couples sans enfant	14 %
- Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants	32 %
- Couples ou isolés avec 3 enfants et +	14 %
- Non concernés (personnes morales)	1 %
- Familles monoparentales	20 %

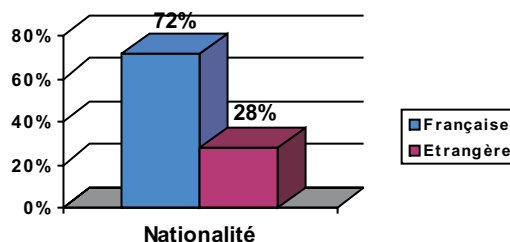
Composition familiale des locataires



##### Leur nationalité :

- Française	72 %
- Etrangère	28 %

Nationalité des locataires



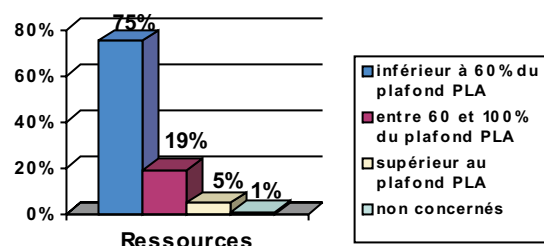
## 2 - Données économiques

### Leur niveau de ressources :

- Inférieur à 60 % du plafond PLA	75 %
- Entre 60 et 100 % du plafond PLA	19 %
- Supérieur à 100 % du plafond PLA	5 %
- Non concernés	1 %

29 % des locataires sont en situation précaire (contrat à durée déterminée, chômage, RMI, allocations : parent isolé, adulte handicapé...).

### Niveau des ressources des locataires



## IV - ACTIVITE LOCATIVE

### 1 - La demande locative : éléments statistiques

Au 31 décembre 2002, 2 143 demandes de logement restent en instance dont 418 (20 %) sont des demandes de mutation interne.

Le nombre de demandes en instance est en augmentation de 60 % par rapport au nombre constaté un an auparavant.

Néanmoins, les chiffres doivent être analysés pour une meilleure compréhension de la réalité.

En effet, le nombre de demandes enregistrées dans l'année ne varie pas et se situe à 2 200 environ.

L'augmentation du nombre de demandes en instance s'explique par le maintien dans le fichier pendant un an (voire plus si le demandeur renouvelle sa demande) des dossiers de candidats à qui une proposition a été faite et qui ne se sont pas présentés à la convocation. Ce maintien « fictif » dans le fichier est imposé par la réglementation sur le numéro unique départemental de demande de logement.

60 % de la demande (1 250 dossiers) reste ciblée sur 25 % de l'offre (1 400 logements).

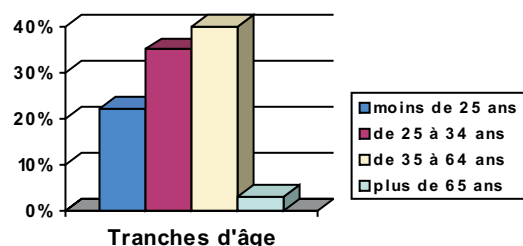
A l'inverse, certains gros quartiers comme Brulard et Fontaine Ecu, qui représentent 15 % du parc ne drainent que 3 % de la demande. Planoise (hors Résidence Camille Claudel et Clos La Linière - Maisons à Ossatures Bois) représente 40 % du patrimoine mais seulement 20 % de la demande.

### 2 - Le profil des demandeurs

#### Leur âge :

- moins de 25 ans	22 %
- de 25 à 34 ans	35 %
- de 35 à 64 ans	40 %
- plus de 65 ans	3 %

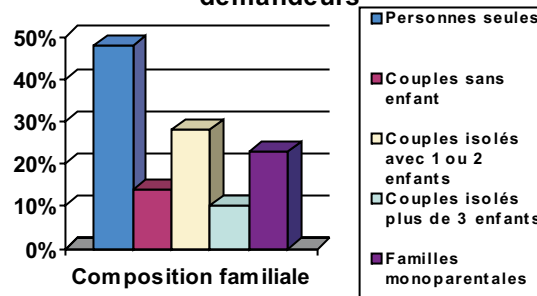
### Répartition par tranche d'âge des demandeurs



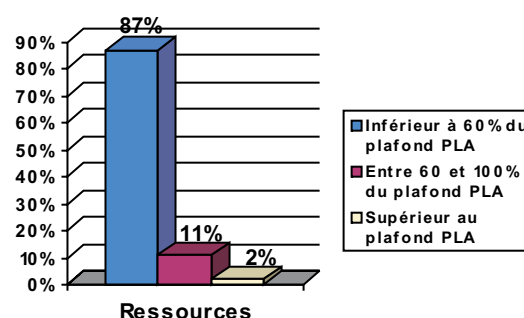
**Leur composition familiale :**

- Personnes seules	48 %
- Couples sans enfant	14 %
- Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants	28 %
- Couples ou isolés avec 3 enfants et plus	10 %
- Familles monoparentales	23 %

Ce dernier nombre continue de croître (+ 6 % en 2 ans)

**Composition familiale des demandeurs****Leur niveau de ressources :**

- Inférieur à 60 % du plafond PLA	87 %
- Entre 60 et 100 % du plafond PLA	11 %
- Supérieur à 100 % du plafond PLA	2 %

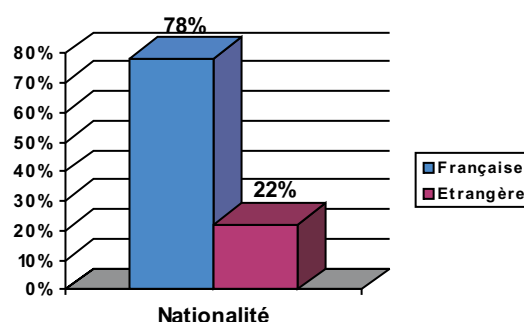


Les ressources des demandeurs continuent à baisser puisque 87 % d'entre eux disposent de moins de 60 % du plafond de ressources contre 84 % en 2001 et 82 % en 2000.

A titre indicatif, 60 % du plafond PLA, pour 1 couple sans enfant équivalent à un revenu mensuel de 1 230 € (8 000 F environ).

**Leur nationalité :**

- Française	78 %
- Etrangère	22 %

**3 - Les nouveaux clients**

Le taux de rotation continue à baisser en 2002 : 14,04 % contre 15,8 % en 2001 et 16,1 % en 2000.

Nombre de départs en 2002 : 788

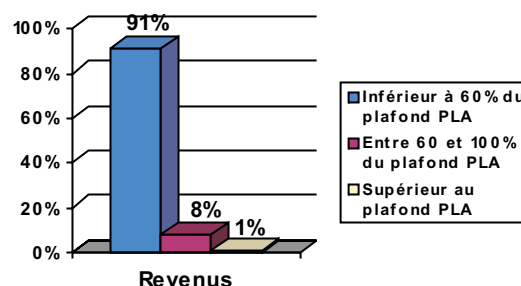
Nombre d'arrivées en 2002 : 767 dont 578 primo-arrivants soit 76 %, 189 mutations internes soit 24 %.

24 mises en location dont 11 logements en dehors de Besançon.

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

Revenus inférieurs à 60 % du plafond PLA	91 %
Revenus entre 60 et 100 % du plafond PLA	8 %
Revenus supérieur au plafond PLA	1 %

Familles monoparentales	26 %
-------------------------	------



On constate ici une très nette baisse de la solvabilité des nouveaux clients. La quasi totalité des locataires entrants dispose de ressources inférieures à 60 % du plafond réglementaire. Ce chiffre s'élevait à 83 % en 2001 et à 70 % en 1998 et 1999.

Le pourcentage accru d'accueil de familles monoparentales confirme la fragilité sociale des locataires.

#### 4 - Attributions :

L'année 2002 a vu la pleine application de la Charte pour l'attribution des logements votée par le Conseil d'Administration le 18 décembre 2001.

Rappelons que l'objectif principal de la Charte est d'offrir à chaque candidat un égal accès à tout type de logement. Le moyen de l'atteindre consiste à retenir l'ancienneté du dossier comme critère premier d'attribution.

En outre, des précisions ont été apportées à la Charte en cours d'année, portant notamment sur les procédures d'attribution à des personnes handicapées ou à des personnes âgées.

La Commission d'Attribution s'est réunie 22 fois au cours de l'année 2002.

Nombre de dossiers présentés :	2 694
--------------------------------	-------

Nombre de logements proposés :	1 084
--------------------------------	-------

Nombre d'attributions directes validées :	352
---	-----

2 729 propositions de logement ont été effectuées. Seules 30 % d'entre elles ont obtenu l'agrément des candidats.

Ce taux de refus de 70 % est en nette augmentation par rapport aux années précédentes (il s'élevait en 2001 à 60 % et en 2000 à 55 %).

## V - LES RISQUES LOCATIFS

### 1 - La vacance : évolution et localisation

Au 31 décembre 2002, 247 logements sont vacants dont 137 (55 %) depuis plus de 3 mois. Ce chiffre est en augmentation de 19 % par rapport à 2001.

La perte liée à la vacance des logements s'élève pour 2002 à 891 000 €, soit près de 4 % du montant des loyers.

Le quartier de Clairs-Soleils totalise à lui seul 30 % de la vacance. Celle-ci augmentera dans les années à venir, dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain.

Les quartiers de Brulard et de Planoise doivent faire l'objet d'une vigilance accrue pour éviter que le phénomène ne s'y installe de façon durable.

#### Evolution de la vacance

	1999	2000	2001	2002
Clairs-Soleils	37	46	72	76
Fontaine Ecu	28	27	34	40
Rés. de l'Europe	19	27	19	7
Planoise (hors Rés. Europe)	NC	NC	35	65
Ens. du Parc	132	163	208	247

### 2 - Les impayés de loyer

La situation au regard des impayés de loyer au 31 décembre 2002 est indiquée dans le tableau suivant :

#### Répartition des impayés par agence et par importance de la dette :

	Nbre 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	254	27	146	48	41	19
Agence Ouest	260	26	141	60	40	19
Agence Nord Centre	231	24	143	52	21	15
Agence Planoise	682	28	368	162	123	29
<b>Total en nombre</b>	<b>1 427</b>	<b>27</b>	<b>798</b>	<b>322</b>	<b>225</b>	<b>82</b>
<b>Total en %</b>			<b>56</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>6</b>

Le nombre de débiteurs baisse de près de 6 % par rapport à l'année précédente.

Cependant, les dettes de moyenne importance (de 3 à 6 mois) doublent et représentent 22 % de l'ensemble des dettes contre 11 % en 2001.

L'année 2002 a été marquée par la mise en place des mesures préconisées par l'audit diligenté en 2001, à savoir :

1 - Création d'un poste «chargé de contentieux», basé au siège de l'office.

2 - Travail sur la formalisation d'une procédure commune aux 4 agences de prévention et de traitement des impayés de loyer.

3 - Optimisation de l'utilisation de l'outil informatique pour une alerte très rapide du locataire sur les conséquences de l'installation d'un impayé.

4 - Mise en place d'une visite systématique à domicile par l'agent social à tout nouvel arrivant dans un logement, au cours de son deuxième mois d'occupation, pour notamment informer le locataire sur les dispositifs de prévention des impayés.

## VI - LA REQUALIFICATION DU PATRIMOINE ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN

### 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 a été planifié de la façon suivante :

Les relogements

La prestation confiée à Social Concept s'est achevée à la fin de l'année 2002 et comprenait l'évacuation complète du bâtiment 8 et le relogement de certains locataires du 6 rue Pesty. Le bilan de fin de mission a mis en évidence la participation des bailleurs de Besançon, partenaires dans le cadre du protocole de relogement. Il permet également de souligner la difficulté de l'exercice, puisque pour 51 propositions, 23 seulement ont été suivies d'un relogement effectif, soit un taux d'acceptation de 45 %.

#### Propositions de relogement et relogements effectifs

	PROPOSITIONS	RELOGEMENTS
OPMHLM	31	17
HABITAT 25	7	4
SAFC	6	1
SAIEMB	4	1
HDL	3	0
	51	23

3 ménages ont également été relogés définitivement au 6 rue Pesty, 2 provisoirement afin de permettre la mise en œuvre de la démolition, 1 locataire a accédé à la propriété et 1 locataire a trouvé une location dans le parc privé.



La répartition géographique des relogements (voir ci-après) se traduit par une répartition dans l'ensemble du parc social de Besançon conforme à la densité territoriale des logements sociaux par quartier.

Planoise	46 %
Centre-ville et proximité	7 %
Saint-Ferjeux	20 %
Saint-Claude	6 %
Bregille / Clairs-Soleils	4 %
Orchamps/Palente	2 %
Autres communes	15 %

### **La démolition**

L'appel d'offres pour la démolition a été élaboré sur le principe de la déconstruction avec pour objectif le tri des déchets et leur acheminement vers les filières de recyclage lorsqu'elles existent, conformément aux exigences de la nouvelle réglementation. Des contacts ont été pris avec les représentants de l'ADEME afin de rédiger un cahier des charges et de prescriptions basé sur les orientations de la démarche Haute Qualité Environnementale.

Les bétons de la déconstruction ont été concassés sur place et une partie sera utilisée pour les fondations des 30 logements qui doivent être reconstruits sur le site.

L'ordre de service de la démolition a été donné le 3 juin 2002.

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

L'étude d'urbanisme réalisée par le bureau d'études AMAVI a été remise à la Municipalité de Besançon qui a arrêté les principaux axes de l'Opération de Renouvellement Urbain des Clairs-Soleils.

Le point fort qui a été retenu est la création d'une identité de quartier par la réalisation d'une place comprenant les fonctions urbaines essentielles : services, équipements publics, commerces et logements. La requalification des axes de circulation et notamment de la rue de Chalezeule constitue également en matière d'aménagement un choix important. La diversification des catégories de logements et la modification de la typologie des logements sociaux constituent le troisième volet de l'intervention.

Afin de fonder ses choix, la Municipalité a commandé à AMAVI une étude de faisabilité permettant de mesurer les modalités de réalisation et les coûts des interventions. A l'issue de cette étude dont la remise est prévue au premier trimestre 2003, il sera possible de décrire avec précision le programme immobilier et urbain de l'ORU et son phasage dans le temps.

D'ores et déjà un dossier pré-opérationnel d'intention a été adressé au Ministère de la Ville en août 2002, dans lequel les actions de démolition, reconstruction et réhabilitation ont été décrites et ont fait l'objet d'un chiffrage préalable. Cette démarche, initiée par l'Union HLM en concertation avec le Ministère, a permis l'inscription de l'ORU de Clairs-Soleils parmi les projets prioritaires.

Programme prévisionnel des démolitions : 288 logements

- Immeuble 67/73 Mirabeau : 56 logements
- Immeuble 75/83 Chalezeule : 80 logements (banane)
- Immeuble 63/67 Chalezeule : 64 logements (psr du bas)
- Foyers logements Sircoulon : 88 logements

Programme prévisionnel des réhabilitations : 248 logements

- Tours 102/108 Chalezeule réhabilitation lourde : 138 logements
- Tours 50 A/B Mirabeau réhabilitation légère : 68 logements
- Tour 73 Chalezeule : 42 logements

Projet de vente en accession sociale :

- Tour 110 Chalezeule : 31 logements

Reconstruction par l'office : environ 120 logements.

L'étude de faisabilité précisera les objectifs à atteindre et les moyens techniques et financiers à mobiliser, elle constituera donc un véritable outil d'aide pour les élus de la Ville de Besançon. Le calendrier prévisionnel mis en place prévoit que les arbitrages et les décisions seront prises au mois de juin 2003.

## **GESTION TECHNIQUE**

### **1 - Gros entretiens / Grosses réparations**

L'élaboration du programme de travaux de gros entretien et grosses réparations 2002 a été, comme chaque année, l'objet d'une concertation entre les services chargés de la maintenance et les agences. Comme en 2001, il a été orienté en fonction des objectifs de lutte contre la vacance et du maintien de la qualité locative dans certains groupes sensibles. Il a également porté sur la mise en place du tri sélectif, objectif commun avec la sécurisation des parties communes en supprimant les locaux à risque en pied d'immeubles.

Actions significatives du programme :

- 1<sup>ère</sup> tranche de remplacement des menuiseries extérieures rue de Vesoul , 40 logements  
Montant 100 857 €, 59 % du poste menuiseries.
- Sécurisation du parking (boxage) de la résidence Parc/Europe  
Montant prévu : 60 514 €, 1<sup>ère</sup> tranche réalisée : 17 751 €.
- Mise en place du tri sélectif 26 A à 26 F Fontaine Ecu, 12/16 Chaillot et Amitié  
Montant : 166 500 €
- Reconstitution du budget pour les réfections de sols  
Montant prévu : 91 464 €, consommé : 110 680 €, soit 67 logements. De 2001 à 2002, 130 logements ont fait l'objet d'une réfection complète des sols.

Le budget GE/GR de l'année 2002 a été voté pour un montant de 1 639 100 €, soit une augmentation de 3 % par rapport à 2001.

**PROGRAMME 2002 : GE/GR**

Sécurité	41 689 €
Terrasses - toitures	139 990 €
Façades	88 082 €
Menuiseries	170 785 €
Ascenseurs	137 838 €
Amélioration des parties communes	79 879 €
Travaux dans logements hors mutation	571 793 €
Divers	409 045 €
<b>Total</b>	<b>1 639 100 €</b>

L'exécution du programme de GE/GR a permis de constater que certains projets ont une complexité telle qu'ils requièrent des compétences et des technicités qui ne peuvent être mobilisées qu'en faisant appel à des maîtres d'œuvre externes. Ainsi, pour la construction d'édicules pour la mise en place du tri sélectif, il est obligatoire de déposer un permis de construire. Cette disposition rend indispensable le recours à un architecte, ce qui a pour effet d'allonger les délais de réalisations.

D'autre part, deux projets ont dû être reportés en 2003 compte tenu de l'importance des études préalables :

- Rue du Stand : le remplacement des réseaux d'eaux usées et pluviales entraîne des sujétions importantes de réfections dans les salles de bains et les WC ainsi que des reprises de peintures, de sols et de carrelage.

- 29 A/ 29 K Rue Brulard : le projet de mise en place de la VMC doit être conduit simultanément avec l'intervention en dommage-ouvrage sur la toiture. De plus, il a été jugé judicieux d'optimiser le travail du maître d'œuvre en lui confiant également l'étude de la mise en place du tri sélectif.

Deux projets importants ont été initiés en complément du programme financé par le budget GE/GR :

- sécurisation du parking rue de Cologne : ce parking souterrain pose des problèmes de vacance et de sécurité, aussi un projet de sécurisation a été conçu afin de proposer aux locataires un lieu de stationnement garantissant au mieux la sécurité des biens et des personnes. En premier lieu, des contrôles d'accès renforcés, limitant l'entrée à un véhicule seront mis en place. Seront également installés des dispositifs de vidéo-surveillance utilisables pour l'identification des auteurs en cas d'agression ou de vandalisme. Le coût de l'investissement est de 437 000 €, financés par un emprunt et une subvention de l'Etat.

- modernisation et changement d'énergie de la chaufferie de Brulard : cette chaufferie fonctionne encore au fuel domestique et au fuel lourd et les installations sont obsolètes. Les études de transformations ont été engagées au cours de l'année 2002. L'appel d'offres sera lancé en 2003, l'objectif étant de mettre en service les nouvelles installations au début de la saison de chauffe 2003/2004. Le coût prévisionnel de l'investissement est estimé à 215 873 € financé par une subvention GDF, une subvention de l'Etat et des fonds propres.

## 2 - Contrats de maintenance

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. Certains contrats sont mis en place pour répondre à des besoins techniques que l'Office n'est pas à même d'assumer seul : exploitation de chaufferies, maintenance des ascenseurs... Ils génèrent des charges récupérables et des charges non récupérables. D'autres contrats, en revanche, ont été confiés à des entreprises alors qu'il s'agit d'entretien locatif, à la charge du locataire. Dans ce cas, des accords collectifs ont été votés. Il s'agit de l'entretien des VMC, de la robinetterie, des chaudières individuelles. Ces dépenses sont des charges récupérables ou financées sur le budget entretien de l'Office. La part des charges récupérables représente 75 % des sommes engagées.

	Récupérable	Non récupérable	Total en Euros
Entretien des chaudières individuelles	54 421		54 421
Entretien des VMC	27 928		27 928
Entretien des robinetteries	71 165	38 921	110 086
Climatisation		2 578	2 578
Entretien des portes de garages		5 896	5 896
Entretien des extincteurs		15 200	15 200
Entretien des vide-ordures	6 021	9 032	15 053
Entretien des espaces verts	57 668		57 668
Suivi d'exploitation chauffage collectif	6 938	6 277	13 215
Entretien des ascenseurs	163 043	54 067	217 110
<b>TOTAUX</b>	<b>387 184</b>	<b>131 971</b>	<b>519 155</b>

## 3 - Assurances et sinistralité

En complément de l'entretien technique normal du patrimoine, de nombreuses interventions sont nécessaires en raison du nombre important de sinistres. Le patrimoine locatif de l'Office est assuré au terme d'un contrat qui comprend deux parties puisqu'il existe une franchise de 457 € en dessous de laquelle l'office est son propre assureur.

La sinistralité constatée en 2002 (année budgétaire) a généré 434 436 € de travaux de remise en état. Dans la même période, ont été encaissés 443 049 € de remboursements. Ce constat aggrave notre situation au regard de la gestion du contrat et a amené la compagnie à majorer la prime compte tenu du déséquilibre entre son montant et les sommes reversées à l'Office. Un tableau sur les catégories de sinistres montre que 63 % sont des incendies, pour la majorité d'entre eux intentionnels : feux de caves, de containers à ordures ménagères. On constatera également que 66 % de ces incendies ont eu lieu dans les quartiers de Planoise et de Brulard.

**Sinistres par catégories**

Bris de glace	5 %	23 379
Dégâts des eaux	18 %	80 157
Vandalisme	7 %	32 598
Incendies	63 %	271 821
Tempêtes	6 %	24 112
Vols	1 %	2 370

**Sinistres par catégories et par agences**

	Centre	Est	Ouest	Planoise	Divers
Bris de glace	24 %	26 %	36 %	14 %	
Dégâts des eaux	18 %	33 %	10 %	34 %	5 %
Vandalisme	31 %	6 %	23 %	37 %	3 %
Incendies	9 %	23 %	36 %	30 %	2 %

Le montant des primes s'est élevé à 294 187 €, répartis entre la prime d'assurance des biens immobiliers (225 587 €) et le risque locatif (68 600 €) soit une augmentation de 14 % par rapport à 2001.

**VII - LES RESSOURCES HUMAINES****1- Effectifs**

Au 31/12/2002, l'effectif de l'Office est de 119 agents soit 113,65 agents en équivalent temps complet se répartissant :

HOMMES	FEMMES	TITULAIRES	NON TITULAIRES
63	56	79	40

Les 79 agents titulaires comprennent **4 agents de catégorie A, 8 de catégorie B et 67 de catégorie C**. Quant au 40 non titulaires ils comprennent **4 cadres A, 7 de catégorie B et 29 agents de catégorie C**, essentiellement des agents d'entretien.

**Tableaux de répartition**

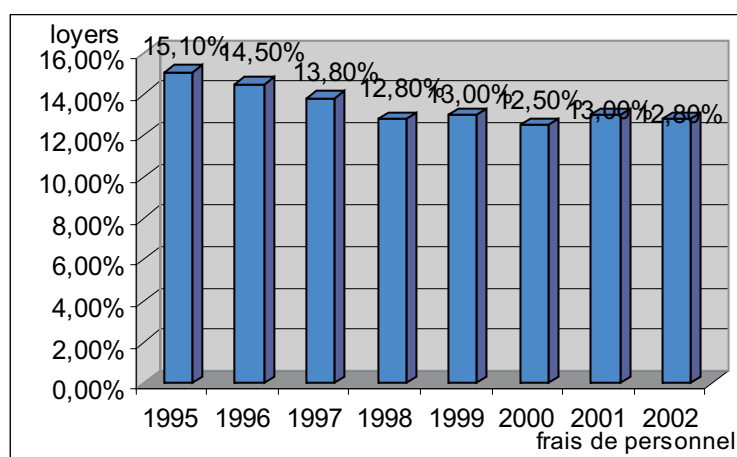
Personnel titulaire	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
Filière administrative	4	2	24
Filière technique	/	5	43
Filière socio-éducative	/	1	/
<b>TOTAL</b>	4	8	67

Personnel non titulaire	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
Filière administrative	3	2	5
Filière technique	1	1	24
Filière socio-éducative	/	4	/
<b>TOTAL</b>	4	7	29

	Personnel titulaire			Personnel non titulaire			TOTAL
	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	
Siège	3	4	16	3	4	3	33
Agences	1	4	15	1	3	2	26
Terrain	/	/	36	/	/	24	60

## 2 - Masse salariale

Au 31/12/2002, les charges de personnel non récupérables ont représenté 2 129 924 € soit 12,80 % du montant des loyers. Ces dépenses sont en légère diminution par rapport à l'année 2002 (12,80 % contre 13 %). Cette apparente amélioration est due à des économies imposées par les délais de recrutements plus longs pour certains postes (exemple : 6 mois pour pouvoir le poste de Responsable de la Maintenance au sein du Département Développement).



### Frais de personnel

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.

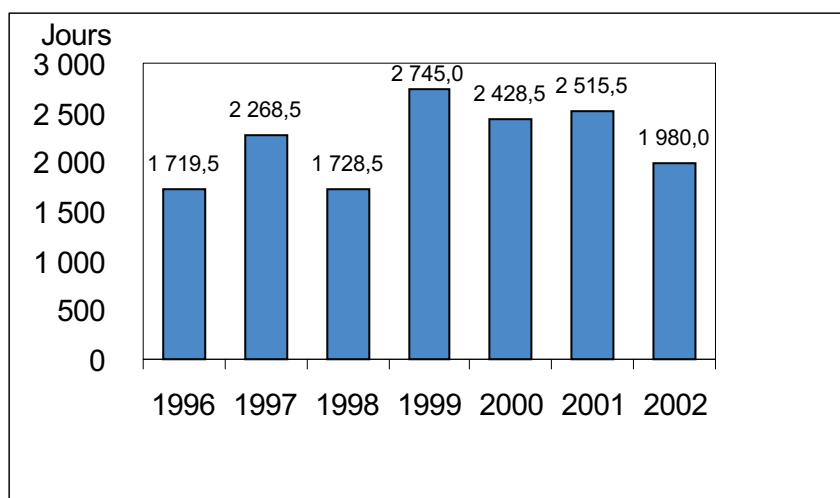
### 3 - L'absentéisme

Au 31/12/2002, l'absentéisme représente 1 980 jours d'absence. 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 ordinaire	577,5	331,5
Pour longue maladie, maladie de longue durée et grave maladie	560	210
Pour accident du travail (y compris accident de trajet)	129,5	91,5
Pour maladie professionnelle, maladie imputable au service ou à caractère professionnel	/	/
Pour maternité et adoption	/	/
Pour motif syndical ou de représentation	15	/
Pour autres raisons	49	16
<b>TOTAL</b>	<b>1 331</b>	<b>649</b>

#### Comparaison de l'absentéisme pour la période 1996-2002



Avec **1 980 jours** d'absence (soit l'équivalent d'environ 9 postes à temps complet), l'absentéisme représente **7,92 %** du nombre de jours travaillés et reste à un niveau toujours conséquent. 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, 2 428,5 en 2000, et 2 515,5 jours en 2001.

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

Cette relative amélioration n'est en fait due qu'à l'absence de congés de maternité en 2002 (ils représentaient 632 jours en 2001).

Une analyse de ces chiffres permet de constater que les absences pour maladie ordinaire sont en légère diminution (- 152 jours). Malheureusement, dans le même temps, les congés de longue maladie et de longue durée sont en augmentation (+ 374 jours), d'où la nécessité de rester attentif à ce problème de l'absentéisme.

Le nombre de jours d'absence liés aux accidents de travail est également en baisse de 100 jours.

#### 4 - Formation 2002

##### A - Nombre de jours de formation

La formation du personnel en 2002 a représenté 402,5 jours.

##### a) Nombre de jours de formation par catégorie de personnel

NATURE DE LA FORMATION	PREPARATION CONCOURS	FORMATION CONTINUE	FORMATION INITIALE
CATEGORIE A	25,5	15,5	13
CATEGORIE B	12	36	62
CATEGORIE C	132	106,5	0
TOTAL	169,5	158	75

##### b) Nombre de jours de formation du personnel administratif et de terrain

PERSONNEL ADMINISTRATIF	PERSONNEL DE TERRAIN		
Siège + Agences	Gardiens	Agents d'entretien	Femme de ménage
304	41,5	56	1

##### B - Coût :

La formation du personnel a représenté une dépense annuelle de 83 583,48 € se répartissant comme suit :

Cotisation CNFPT	Coût pédagogique autres organismes	Coût salarial	Autres frais déplacements et hébergements
21 783,46	26 827,6	31 714,85	3 257,57

Avec 402,5 jours, le nombre de jours de formation est en augmentation de 114 jours par rapport à l'année 2001. Cette augmentation s'explique par une hausse 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.

Le plan de formation intègre de façon durable les formations relatives à la gestion des situations conflictuelles. Ces formations touchent 30 à 40 personnes par an pour des durées variant entre 2 et 5 jours.



## 5 - Protection du personnel

Les conditions de travail du personnel (administratif comme de terrain) sont difficiles. Chaque année l'Office a à déplorer un certain nombre de comportements agressifs. Ces comportements donnent systématiquement lieu à dépôt de plainte avec constitution de partie civile quand l'agent victime de l'agression le souhaite.

Du 1<sup>er</sup> janvier 2000 au 31 décembre 2002

DATE DES FAITS	POSTE DE TRAVAIL CONCERNE	NATURE DE L'AGRESSION	SUITE JUDICIAIRE
22 juin 2000	Agent social	Injures + menaces de mort	- 3 mois de prison dont 1 ferme - 3 700 F d'amende (dommages intérêts + frais de procédure)
23 juillet 2000	-	Dégradations (vitres cassées - poubelles renversées - fils électriques arrachés)	- 2 mois avec sursis - 1 900 F de dommages et intérêts - 2 500 F de participation aux frais de justice
24 mai 2001	Gardien d'immeuble + famille	Coups et blessures + menaces graves	En cours
7 novembre 2001	Responsable d'agence	Injures + menaces	- franc symbolique à la demande de l'intéressé - 3 600 F de participation aux frais de justice
30 janvier 2001	Secrétaire accueil	Injures + menaces	En cours
27 février 2002	Responsable d'agence	Injures	Classement sans suite
1 août 2002	Agent d'entretien	Agression physique	- 600 € de dommages et intérêts - 300 € de participation aux frais de justice
17 mai 2002	Agent d'entretien	Injures + menaces	1 350 € d'amende
Août 2002	Plusieurs agents	Injures répétées	- 180 € d'amende - 400 € de participation aux frais de justice - 1 € symbolique
31 octobre 2002	Responsable contentieux	Agression physique + menaces	- 15 jours de prison - dommages et intérêts à déterminer

## VIII - AMELIORATION DES SYSTEMES INFORMATIQUES

### A - Synthèse du passage à l'Euro

Le basculement à l'euro et le contrôle des paramétrages a entraîné la coupure de l'accès aux utilisateurs du logiciel de comptabilité et de l'AS400 entre le 26 décembre 2001 et le 2 janvier 2002.

Malgré la vigilance de l'ensemble des agents et les contrôles mis en place, le quittancement des loyers du mois de janvier 2002 a été erroné : les tarifs du «câble» n'ont pas été convertis en euro - de même que les frais de poursuites pour trois locataires.

La prise en charge par le Trésor Public ayant été réalisée, il s'est avéré impossible de corriger l'erreur sur le mois de janvier. Aussi un courrier a-t-il été adressé aux locataires concernés les invitant à ne régler que le montant réellement dû. Pour les locataires prélevés, la régularisation est effectuée sur la quittance de février.

### **B - Audit du système informatique**

Suite aux diverses difficultés rencontrées tout au long de l'année 2002 et au regard des développements à venir (intégration au réseau LUMIERE, extension de la messagerie, utilisation d'Internet, changement de logiciel de gestion locative), il a été décidé, par délibération du 25 septembre 2002, de confier à ACG en liaison avec la société Hexagram, la réalisation d'un audit informatique, ce afin de déterminer, à partir du diagnostic de l'existant, les risques encourus et la nature des réponses à apporter.

L'audit, réalisé en novembre 2002, a porté sur le matériel, l'architecture du réseau, l'intégration des différents logiciels et leurs utilisations et des préconisations en matière de sécuritaire.

Il a permis d'identifier 40 projets correspondants à 6 défis stratégiques (gestion des accès logiques, optimisation du réseau, optimisation des systèmes, augmentation de la disponibilité du système informatique, sensibilisation et formations des utilisateurs).

L'ensemble de ces projets, classés en fonction des enjeux qu'ils représentent et du degré de difficulté de leur réalisation, fixent les axes de travail et les orientations du service Informatique pour les deux prochaines années.

Aussi le Comité de direction a défini et planifié des plans d'actions précis pour chaque projet compte tenu notamment des contraintes liées à la connexion au réseau LUMIERE et à la volonté d'améliorer le système d'information et de communication de l'Office.

L'audit d'un montant d'environ 20 300 €, a bénéficié d'une subvention du Fonds d'Intervention HLM à hauteur de 40 %.

### **C - Etat d'avancement du projet «LUMIERE»**

Le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa séance du 18/12/2001, d'adhérer au GFU (Groupement Fermé d'Utilisateurs) du Réseau Fibre Optique Besançon LUMIERE, afin d'optimiser les liaisons informatiques Siège - Agences. Le syndicat Mixte Lumière a donné son accord, en juillet 2002, pour le raccordement.

Le montant des travaux de raccordement, les équipements et la mise en place du réseau, s'élèvent à 110 000 €.

Au 31/12/2002, les cinq sites de l'Office sont physiquement raccordés au réseau LUMIERE. Le paramétrage des éléments actifs et les premiers tests ont été réalisés au cours des deux premiers mois de 2003. Le basculement des liaisons informatiques Siège - Agences sur le réseau LUMIERE devrait être effectif au cours de l'été 2003.

**D - Installation 2002**

Acquisition 2002	Nom	Département	Commentaires
Logiciel	Gestion des Marchés Publics	Développement	
	DTM 400 (Traitement de texte- lié à AS400)	Patrimoine	
	Antivirus		
Matériel	4 micros	Patrimoine	3 : remplacement des passifs 1 : Cellule Contentieux ( transfert)
		R.H.	1 : Agents «Qualité» (transfert)
	4 imprimantes	Agences :	Est Centre Ouest Siège Planoise ( installée début 2003 ; transfert)
	1 Serveur (Anti virus)		
	10 écrans «17 pouces »		Remplacement de matériel défaillant
	1 vidéo-projecteur		

**IX - COMPTABILITE : DELAI GLOBAL DE PAIEMENT**

Le décret du 21/02/2002 impose, pour le règlement des factures aux fournisseurs, un délai comprenant l'intervention de l'ordonnateur (l'Office et du maître d'œuvre le cas échéant) et celle du Comptable Public.

Le délai global de paiement est fixé réglementairement à :

- 60 jours pour 2002,
- 50 jours pour 2003.
- 45 jours pour 2004.

Le non-respect de ce délai global de paiement, qui n'inclut pas les délais bancaires, donne lieu au versement systématique d'intérêts moratoires à l'entreprise. Ils sont imputables au responsable du dépassement : Maître d'œuvre, Office ou Trésor Public.

Une procédure a été mise en place afin d'optimiser au mieux la chaîne de traitement des factures (raccourcissement des délais de traitement, retour des factures non conformes afin de suspendre le délai, contrôle accru pour limiter les rejets par la Recette).

En accord avec la Recette, le décret du 21/02/2002 a été mis en application à l'Office à compter du 01/09/2002. Au 31/12/2002, une facture a fait l'objet d'intérêts moratoires imputables à l'Office pour 24,58 €. De plus une facture reçue en 2002 n'a pas été traitée en temps voulu et a généré le paiement d'intérêts moratoires à hauteur de 31,42 € en 2003.

Une des conséquences de la mise en œuvre du délai global est la multiplication du nombre de mandats traités par le service de la Comptabilité et par voie de conséquence par la Recette. En effet la pratique du regroupement sur un seul mandat de plusieurs factures d'un même fournisseur est, dans la majorité des cas, devenu inopérante en raison de la nécessité de traiter les factures par date d'arrivée.

Du 1<sup>er</sup> janvier 2002 au 31 janvier 2003 (journée complémentaire 2002), le service Comptabilité a traité 6 494 mandats, 746 titres, 212 mandats d'annulation et 38 titres de réductions.

## X - PRESENTATION ET ANALYSE DES COMPTES

### I - Le compte de résultat 2002

L'année 2002 marque la sortie progressive et modérée du gel des loyers pratiqué en 2000 et 2001, dans le cadre de l'accord national «Union HLM - Ministère du Logement». Les tarifs des loyers 2002 ont été augmentés en masse de 2,5 %. Les effets de cette hausse sur le compte de résultat sont contrebalancés par l'aggravation de la vacance et des impayés.

Parmi les autres éléments caractérisant la réalisation 2002, il convient de souligner :

- l'obtention d'un dégrèvement de la taxe foncière de 1993 à 2002, à hauteur de 2 106 000 €, qui met fin à la procédure contentieuse avec les services fiscaux, confiée en 1994 au cabinet Format

- la première année d'exécution des conventions 2002-2006 signées avec l'Etat par lesquelles l'Office s'est engagé à réaliser, en contrepartie de l'abattement de 30 % de la taxe foncière du parc situé en ZUS, un programme d'actions visant à l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires.

#### I - 1 Analyse par les soldes intermédiaires d'exploitation

L'analyse du compte financier par les soldes intermédiaires d'exploitation fait apparaître la fragilité de l'exploitation face aux risques locatifs que représentent les impayés de loyers et la vacance des logements.

(en milliers d'euros)	CF 2002	CF 2001	Evol 02/01	Budget 2002	% de réalisation
<b>PRODUITS</b>					
Loyers	16 634	16 183	2,8 %	16 643	99,9 %
Production immobilisée	70	43	64,5 %	71	99,5 %
Subventions d'exploitation	46	135	- 65,6 %	35	131,0 %
Autres produits	137	146	- 6,4 %	140	97,7 %
Reprises sur provisions (PGR et créances douteuses)	1 623,1	582,8	178,5 %	2 288,5	70,9 %
Q/P des subventions d'investis. virée au résultat de l'exercice	597	12	4 794,1 %	597	99,99 %
Total	19 107	17 102	11,7 %	19 774	96,6 %

(en milliers d'euros)	CF 2002	CF 2001	Evol 02/01	Budget 2002	% de réalisation
<b>CHARGES (non récupérables)</b>					
Taxe Foncière	1 887	1 801	4,8 %	2 318	81,4 %
Maintenance (gros entretien, grosses réparations, entretien courant)	2 788	2 229	25,1 %	3 314	84,1 %
Charges de personnel	2 199	2 099	4,8 %	2 336	94,1 %
Frais financiers	3 671	3 480	5,5 %	3 673	99,9 %
Autres charges (dont adm. en non-valeur et FSL)	1 442	948	52,2 %	1 615	89,3 %
Dotations aux amortissements (dont amor. dérogatoires)	4 506	4 147	8,7 %	4 519	99,7 %
Dotations aux provisions réglementées (PGR et créances douteuses)	2 278	1 999	14,0 %	2 235	101,9 %
Autres dotations aux prov. pour risques et charges	384	0		414	92,8 %
Incidence des charges récupérables	- 104	349	- 129,7 %	221	- 46,9 %
<b>Total</b>	<b>19 051</b>	<b>17 051</b>	<b>11,7 %</b>	<b>20 645</b>	<b>92,3 %</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>56</b>	<b>50</b>	<b>11,2 %</b>	<b>- 870</b>	<b>- 6,4 %</b>
Produits financiers	644	620	3,8 %	519	124,2 %
Charges financières				5	0,0 %
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>700</b>	<b>670</b>	<b>4,5 %</b>	<b>- 357</b>	
Produits exceptionnels	2 860	577	395,3 %	2 702	105,8 %
Charges exceptionnelles	850	340	150,2 %	864	98,4 %
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 710</b>	<b>908</b>	<b>198,6 %</b>	<b>1 481</b>	<b>183,0 %</b>
<b>En % des loyers</b>	<b>16,3 %</b>	<b>5,6 %</b>		<b>8,9 %</b>	
<b>En Francs par logement</b>	<b>419</b>	<b>140</b>		<b>229</b>	

La mise en conformité, en 2002, des règles d'amortissements des immobilisations avec la réglementation, modifie de façon sensible la composition des dépenses et des recettes.

#### A - Résultat d'exploitation et résultat courant :

##### a) Recettes :

1 - **les loyers** représentent 74 % des produits totaux hors récupération de charges (83,3 % des produits hors dégrèvement de TFPB et hors subventions virées au compte de résultat -liées à la régularisation des amortissements)

Les recettes des loyers des logements s'élèvent à 15 263 300 €. Elles ont augmenté de 410 000 € (+ 2,8 %) par rapport à 2001.

Compte tenu de la hausse de 2,5 % des tarifs 2002 et des nouvelles mises en location, les recettes de loyers auraient dû progresser, à vacance constante, de **3,40 %**.

Or les pertes de loyers des logements dues à la vacance ont progressé de plus 20 % entre 2001 et 2002. Elles représentent une perte de 4 % des loyers théoriques 2002.

Le montant des pertes totales liées à la vacance est d'environ **1 037 000 €** (904 000 € en 2001 soit + 14,7 %)

- perte sur les charges récupérables 261 000 €

- perte de loyers logements	639 000 €
- perte sur loyers des garages	137 000 € (24 % de vacants)

Les pertes de loyers des logements et de charges s'élèvent à **5,4 %** des loyers alors que la moyenne nationale est de **3 %**.

Au 31 décembre 2002, 247 logements sont vacants (208 en 2001) dont 76 sur Clairs-Soleils (72 en 2001). Hors Clairs-Soleils, la vacance «instantanée» au 31/12 a donc progressé de plus de 20 %.



2 - **Les subventions d'exploitation** sont constituées principalement de la subvention de l'Etat pour le fonctionnement de la pension de famille (33 400 €)

3 - Parmi **les autres produits**, figurent à hauteur de 92 000 € les locations diverses (panneaux publicitaires...), le remboursement par le Trésor Public des frais d'affranchissement des quittances (25 500 €).

4 - **les reprises sur provisions**, soit 1 623 000 €, sont constituées de la reprise sur créances douteuses (119 100 €) et de la reprise sur PGR (1 504 000 €).

5 - La hausse des **subventions virées** au compte de résultat est liée à la modification des règles d'amortissements immobiliers.

*b) Les dépenses :*

*Les dépenses récupérables étant entièrement repercutées 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 - **La taxe foncière** est de 1 886 500 € soit + 4,8 % par rapport à 2001. Elle s'élève à 378 € par logement soumis (77,5 % du parc).

Après déduction du montant 2002 du dégrèvement obtenu suite à l'action contentieuse et comptabilisé en recettes à hauteur de 133 600 € (7 % de la taxe 2002), le « poids net » par logement soumis est de **354 €**, soit un montant équivalent à la moyenne nationale 2001 (**351 €**).

Le montant de l'abattement de 30 % pour les 3 462 logements situés en ZUS est d'environ 486 000 € (457 000 € en 2001). Le montant est important puisque 62 % des logements de l'Office sont situés en ZUS contre 32 % du parc HLM au niveau national.

En contrepartie de cet abattement, des actions spécifiques ont été mises en place dans le cadre de conventions pluriannuelles «TFPB» signées avec l'Etat.

Les engagements 2002 inscrits dans les conventions ont été respectés, le montant des dépenses réalisées de ces actions est de 228 300 € dont :

- créations de 3 postes	60 400
- dépenses de GEGR supplémentaires	146 000
- travaux de réhabilitations	55 000
- divers (formation, véhicules)	21 900

**3 - Les dépenses de maintenance du parc** s'élèvent en 2002 à 2 787 700 €. Elles ont progressé de plus de 25 % mais **restent nettement inférieures à la moyenne nationale**. Elles représentent 433 € par logement (344 en 2001) alors que la moyenne nationale est de 512 €.

Le faible taux de réalisation 2002 (84,1 % des crédits votés) s'explique en partie par la complexité croissante des projets. Deux projets (remplacement des réseaux usés rue du Stand, VMC au 29 rue du Général Brulard) ont été reportés sur 2003 en raison de l'importance des études préalables.

4 - La part des **charges de personnel** dans les charges non récupérables est de 11 % soit 2 199 300 €. Elles ont progressé de 4,8 % entre 2001 et 2002 en raison des créations de postes (dont 3 liées aux conventions TFPB), de la modification du régime indemnitaire et de l'effet GVT.

Les frais de personnel représentent 13,2 % des loyers alors que la moyenne nationale est de 14,2 %.

Il convient cependant de souligner que les dépenses liées à la mise à disposition par ACG Informatique d'un agent ont été imputées sur les dépenses de prestations informatiques.

**5 - Les frais financiers** sont en progression de 5,6 % par rapport à ceux de 2001.

Je vous rappelle que les frais financiers 2001 ont été minorés de 157 500 € correspondant à la ristourne obtenue en contrepartie du gel des loyers 2001. Hors effet de cette ristourne, la progression réelle des frais financiers est de **1,06 %**. Ils représentent 22,10 % des loyers.

**6 - Les autres charges d'exploitation** s'élèvent à 1 442 000 €. Elles comprennent, notamment :

- les honoraires versés au cabinet Format à hauteur de **345 100 €** (dégrèvement TFPB)
- les prestations informatiques versées à ACG. Elles sont en augmentation de 35 000 € dont 23 000 € liés à la mise à disposition d'un agent d'ACG de mars à juin 2002.

- Les frais de publicité et relations publiques, en hausse de 21 000 € et les frais d'affranchissements et de téléphone de 15 000 €

- Les contrats d'assurance, en hausse de 12 700 € (+ 6 %)

- L'entretien courant des bâtiments administratifs qui progresse de 26 000 €.

Les autres dépenses sont en hausse de 40 000 €.

7 - **La dotation aux amortissements** s'élève à 4 506 400 € dont 940 000 € d'amortissements dérogatoires. Elle représente 24 % des charges de l'exercice.

Compte tenu du montant des subventions virées au compte de résultat, le montant «net» des amortissements est de 3 909 500 € soit 23,50 % des loyers (25,50 % en 2001).

#### 8 - Les dotations aux provisions réglementaires :

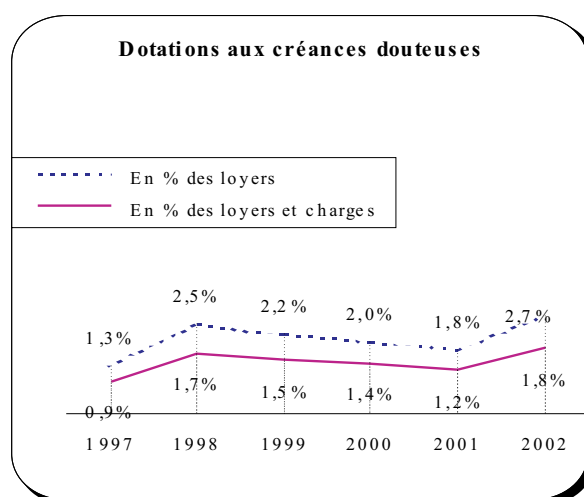
- La **dotation à la PGR** est de 1 826 800 € (+ 6,91 % / 2001),

- La **dotation aux créances douteuses** s'élève à 451 000 €. Elle progresse entre 2001 et 2002 de 55,42 %.

Elle représente **2,7 % des loyers et charges 2002** (1,8 % en 2001), alors que la moyenne nationale 2001 est de **0,9 %**.

La hausse de dotation entre 2001 et 2002, soit 160 800 €, équivaut à 18 % de la hausse du quittance entre 2001 et 2002.

Les impayés totaux, hors quittance de décembre, s'élèvent au 31 décembre 2002 à **2 581 000 €**. Ils ont progressé de 13 % entre 2001 et 2002 et représentent 10,5 % du montant des loyers et charges quittancés en 2002. La moyenne nationale est de 8,1 %.





Les impayés de l'exercice (hors quittancement de décembre) représentent 5,1 % des loyers et charges quittancés en 2002. La moyenne nationale 2001 est de 4,4 %.

Je vous rappelle qu'outre le recrutement d'un agent chargé du contentieux recruté en mai 2002, l'Office et la Trésorerie Municipale ont élaboré une procédure de recouvrement des loyers et d'aide aux locataires en difficulté.

**9 - Les autres dotations aux provisions pour risques et charges** correspondent à la constitution de dotation pour provisions exceptionnelles (GE-GR- Informatique...), en lien avec le dégrèvement de TFPB.

**Compte tenu de ces éléments, le résultat d'exploitation est de 56 000 € (50 000 € en 2001). Le résultat courant de l'exercice est de 700 000 €, en raison des produits financiers, résultant des placements de trésorerie effectués par la Recette, qui progressent de 3,8 % pour atteindre 648 800 €.**

*Il convient de souligner que 785 000 € de dépenses ont été réalisées suite au dégrèvement de taxe foncière imputée en recettes exceptionnelles, et diminuent donc le montant du résultat d'exploitation et le résultat courant.*

#### **B - Le résultat exceptionnel s'élève à 2 010 000 €**

##### *a) Les recettes :*

- L'importance du résultat exceptionnel est due au **dégrèvement de TFPB et de TEOM** obtenu suite à l'action contentieuse avec les services fiscaux.

Il s'élève à **2 016 000 €**, dont 324 700 € d'intérêts moratoires. Après déduction des honoraires versés au cabinet Format, le montant net du dégrèvement obtenu est de 1 671 000 €.

La partie du dégrèvement correspondant à la taxe d'ordures ménagères sera reversée aux locataires concernés toujours présents dans le parc. Un rapport sur cette question est présenté au cours de cette séance.

- Parmi les autres produits exceptionnels, figurent à hauteur de :

. 622 500 € (+ 48 % par rapport à 2001) les remboursements d'indemnités d'assurance suite aux sinistres.

. 85 100 € de cessions d'actifs.

La convention relative à la prise en charge par la Ville de l'annuité du prêt PPU souscrit pour Brulard (66 800 €) a été dénoncée en 2002. Aucun remboursement n'est donc intervenu cette année.

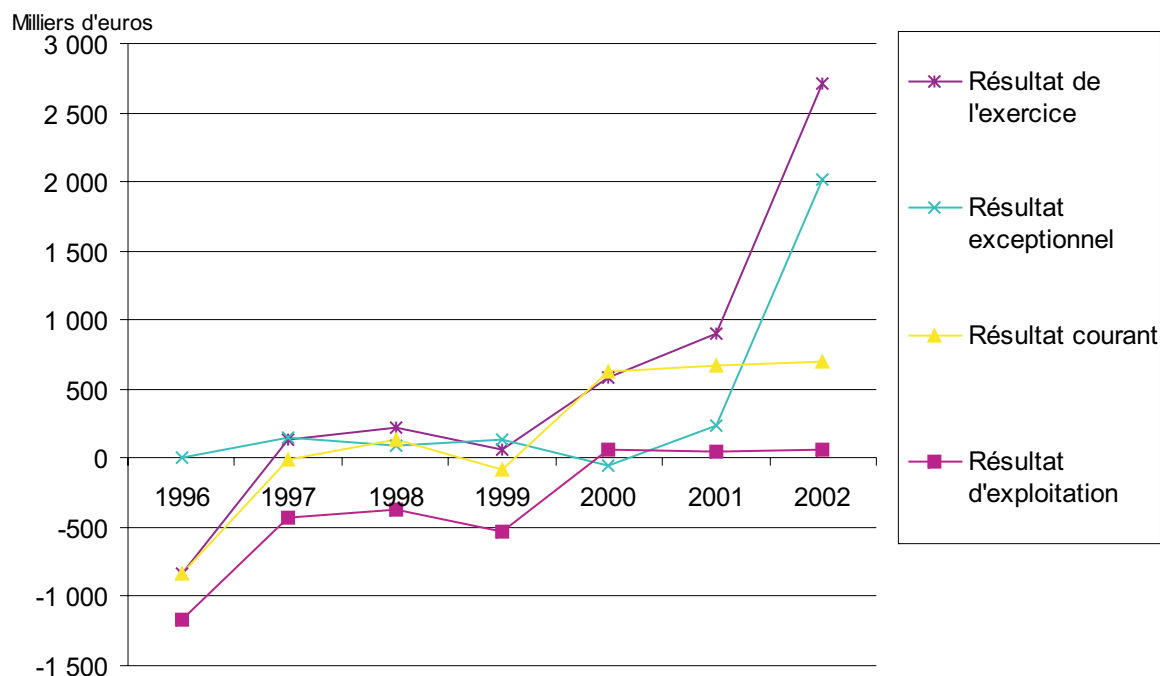
##### *b) les dépenses :*

- Le montant des dépenses de sinistres s'élèvent à 564 600 € (+ 75 %).

- La valeur nette comptable des éléments sortis de l'actif est de 81 500 €.

- Par ailleurs une provision de 92 800 €, correspondant à la sortie de l'actif en 2003 du bâtiment démoli, rue Pesty a été constituée, en charges exceptionnelles.

## c - Rétrospective des résultats



## I - 2 Exécution du Budget :

En euros	Budget			Réalisé			
	Charges	Récup.	Non récup.	Total	Récup.	Non récup.	Total
60 - Achats		2 869 600	144 800	3 014 400	2 510 984	120 856	2 631 840
61 - Services extérieurs		642 500	3 914 209	4 556 709	569 895	3 190 368	3 760 262
62 - Autres services extérieurs		2 630 000	825 700	3 455 700	2 400 353	749 047	3 149 400
63 - Impôts et taxes		1 048 100	2 534 100	3 582 200	990 260	2 083 019	3 073 280
64 - Charges de personnel		1 438 200	2 125 400	3 563 600	1 298 116	2 005 541	3 303 657
65 - Autres charges			145 500	145 500		135 950	135 950
66 - Charges financières			3 564 000	3 564 000		3 561 647	3 561 647
67 - Charges exceptionnelles			889 818	889 818		783 085	783 085
68 - Dotations aux amortis. et provisions			7 375 681	7 375 681		7 375 288	7 375 288
<b>Total</b>		<b>8 628 400</b>	<b>21 519 208</b>	<b>30 147 608</b>	<b>7 769 607</b>	<b>20 004 801</b>	<b>27 774 408</b>

En euros	Budget			Réalisé		
	Produits	Récup.	Non récup.	Total	Récup.	Non récup.
70 - Produits des activités	8 407 500	16 747 700	25 155 200	7 873 289	16 730 979	24 604 268
72 - Prod. immobilisée		70 500	70 500		70 145	70 145
74 - Subventions		35 316	35 316		46 244	46 244
75 - Autres produits		30 100	30 100		34 702	34 702
76 - Produits financiers		518 500	518 500		643 669	643 669
77 - Produits exceptionnels		3 299 760	3 299 760		3 457 071	3 457 071
78 - Reprises sur amort. et provisions		2 288 450	2 288 450		1 623 150	1 623 150
79 - Transferts de charges		5 200	5 200		5 113	5 113
<b>Total</b>	<b>8 407 500</b>	<b>22 995 526</b>	<b>31 403 026</b>	<b>7 873 289</b>	<b>22 611 073</b>	<b>30 484 363</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>- 220 900</b>	<b>1 476 318</b>	<b>1 255 418</b>	<b>103 682</b>	<b>2 606 272</b>	<b>2 709 955</b>

## II - LE BILAN 2002

ACTIF NET en €	2002	Structure Bilan	2001	Structure Bilan	Evol. 02/01
Immobilisations incorporelles	76 900	0,1 %	62 244	0,0 %	
Immobilisations corporelles	120 872 920	81,3 %	117 717 784	83,4 %	
Immobilisations financières	66 150	0,0 %	32 855	0,0 %	
<b>Immobilisations</b>	<b>121 015 970</b>	<b>81,4 %</b>	<b>117 812 883</b>	<b>83,4 %</b>	<b>2,7 %</b>
Créances d'exploitation et diverses	5 348 894	3,6 %	3 136 918	2,2 %	70,5 %
Trésorerie	17 603 969	11,8 %	14 640 829	10,4 %	20,2 %
<b>Actif circulant</b>	<b>22 952 863</b>	<b>15,4 %</b>	<b>17 777 747</b>	<b>12,6 %</b>	<b>29,1 %</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	4 718 243	3,2 %	5 626 779	4,0 %	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>148 687 078</b>	<b>100,0 %</b>	<b>141 217 408</b>	<b>100,0 %</b>	<b>5,3 %</b>

PASSIF en €	2002	Structure Bilan	2001	Structure Bilan	Evol. 02/01
Dotations et réserves	10 673 934	7,2 %	10 562 359	7,5 %	
Report à nouveau	8 523 046	5,7 %	6 179 555	4,4 %	
Résultat de l'exercice	2 709 955	1,8 %	907 974	0,6 %	
Subventions d'investissement	7 528 875	5,1 %	16 194 447	11,5 %	
Dotations aux amort. dérogatoires	12 029 556	8,1 %	0	0,0 %	
<b>Capitaux propres</b>	<b>41 465 365</b>	<b>27,9 %</b>	<b>33 844 335</b>	<b>24,0 %</b>	<b>22,5 %</b>
Provisions pour risques et charges	6 754 710	4,5 %	5 955 170	4,2 %	13,4 %
<b>Provisions</b>	<b>6 754 710</b>	<b>4,5 %</b>	<b>5 955 170</b>	<b>4,2 %</b>	<b>13,4 %</b>
Dettes financières	94 698 416	63,7 %	98 303 426	69,6 %	- 3,7 %
Excédent d'acompte sur provision de charges	2 252 170	1,5 %	2 054 526	1,5 %	9,6 %
Dettes d'exploitation et diverses	3 516 416	2,4 %	1 059 950	0,8 %	231,8 %
<b>Dette</b>	<b>100 467 003</b>	<b>67,6 %</b>	<b>101 417 902</b>	<b>71,8 %</b>	<b>- 0,9 %</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>148 687 078</b>	<b>100,0 %</b>	<b>141 217 408</b>	<b>100,0 %</b>	<b>- 5,3 %</b>

Le bilan 2002 s'établit à **148 687 078 €**.

La modification des règles d'amortissement (montant des immobilisations et des subventions nets, amortissements dérogatoires) et les régularisations du bilan (intérêts compensateurs, sorties d'actifs...) intervenues au cours de l'année 2002 perturbent la comparaison 2001/2002.

#### **A - L'actif :**

1 - Les **immobilisations**, amortissements déduits, atteignent 121 016 000 €.

Au cours de l'année 2002, les dépenses nettes d'investissement des chantiers se sont élevées à 2 696 000 €, les acquisitions de véhicules à 36 000 €, celles de logiciels et matériels informatiques à 77 600 €, les travaux de raccordement au réseau LUMIERE à 93 800 €.

2 - **L'actif circulant** a augmenté de 29 %.

La provision pour créances douteuses est de 2 187 000 €. Elle a augmenté de + 18 % par rapport à 2001.

3 - Suite à la régularisation comptable intervenue en 2002, les **intérêts compensateurs** (charges à répartir) représentent 3,2 % du bilan à fin 2002. On les retrouve au passif, inclus dans les dettes financières.

#### **B - Le passif :**

1 - Les **capitaux propres** s'élèvent à 41 465 400 €. L'augmentation par rapport à 2001 est due à l'incorporation au bilan des résultats 2001 et 2002.

Le montant des subventions encaissées en 2002 est de 596 900 €.

2- Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent, à la fin de l'exercice 2002, à 6 754 700 €.

La provision pour grosses réparations est de 6 278 000 €. Elle représente 3,6 années de GEGR.

3 - **Les dettes** s'élèvent à 100 467 000 €. Elles sont en diminution de près de 951 000 €. Le montant des emprunts mobilisés en 2002, soit 3 685 000 €, est inférieur au remboursement en capital des emprunts déjà souscrits (3 763 000 €).

### III - RESULTAT DE L'EXERCICE 2002

Les résultats de l'exercice sont arrêtés comme suit :

	Section d'investissement	Section de fonctionnement
Recettes	13 529 735,73	30 640 214,04
Dépenses	13 270 165,33	27 930 259,45
Solde	259 570,40	2 709 954,59

**«M. LE MAIRE** : Je voudrais saluer le Directeur, M. LAPIERRE qui est ici, dont c'est le dernier Conseil Municipal puisqu'il va nous quitter, à regret, j'en suis sûr, pour partir à la direction de l'OPAC de Grenoble. On le remercie pour son travail à Besançon et on lui souhaite beaucoup de succès et de réussite dans ses nouvelles fonctions à Grenoble.

**M. Denis BAUD** : Je voulais me joindre à cet éloge de M. LAPIERRE avec qui j'ai vraiment très bien travaillé pendant presque trois ans à l'Office Municipal d'HLM de Besançon. Je dois dire que lorsque je suis arrivé, j'avais une connaissance assez vague de ces problèmes du logement et il m'a bien aidé pour je dirais me poser et voir un peu quels étaient les grands problèmes à traiter. Merci Monsieur LAPIERRE, je sais que vous réussirez bien dans votre nouvelle fonction à Grenoble.

Quelques mots pour un peu illustrer ce dossier. Je crois qu'on est à une époque où on parle beaucoup d'esprit de proximité, pour rappeler simplement qu'en 2002 «un immeuble un quartier par mois», on a fait quand même 10 réunions dans l'année, c'est donc quelque chose qui fonctionne maintenant de manière pérenne.

Quelques chiffres aussi ; si vous prenez le rapport, on a les logements nouveaux livrés en 2002 qui sont au nombre de 28 et ce qui m'intéresse c'est de faire la comparaison, les projets actuellement à l'étude et là on est au nombre de 104. C'est simplement pour signaler qu'on est dans une phase de construction de logements neufs. Vous avez comme opérations et ça je crois que c'est intéressant, Besançon Ilot Pasteur 15 logements qui sont financés pour 2003 et donc les travaux commenceront l'année prochaine, c'est l'emplacement de la Mutualité rue Claude Pouillet, Besançon 8 rue Pesty, 30 logements qui sont actuellement en construction, vous pouvez aussi aller voir le chantier qui commence à prendre tournure, également des petites opérations chemin des Quatrouillots, 10 logements également dans la commune de Chalezeule, cela va être bientôt livré et puis on a aussi un projet à Dannemarie-sur-Crête de 20 logements, donc une logique d'agglomération mais là je dirais qu'on n'est pas du tout sûr et même pas du tout sûr du tout pour l'année prochaine car on a des problèmes de financement.

Les réhabilitations : je voudrais quand même souligner qu'on a réhabilité ces derniers mois les 330 logements de la rue de Savoie, ce qui n'est pas une mince affaire et qu'on va enclencher dans les semaines qui viennent la réhabilitation du 6, rue Pesty, c'est-à-dire l'immeuble qui est resté debout. Pour

ce qui est des réhabilitations prévues rue du Piémont, rue de Savoie, on avait prévu des réhabilitations lourdes avec Haute Qualité Environnementale ; là on est en attente parce qu'on a des problèmes avec la prime PALULOS et on ne peut pas s'engager pour l'instant car cela entraînerait des hausses de loyers beaucoup trop importantes et insupportables pour les locataires.

Les locataires : quelques chiffres pour toujours donner la tendance sur la composition familiale : les personnes seules 39 %, les familles monoparentales 20 %, donc vous voyez cette tendance à l'isolement qui est toujours là. Les niveaux de ressources 75 % des locataires de l'Office HLM ont un niveau de ressources inférieur à 60 % du plafond PLA, ça fait à peu près 1 230 € mensuels, à peu près 8 000 F par mois, vous voyez, des niveaux de ressources qui sont très modestes.

Le profil des demandeurs : ces tendances s'accusent puisqu'on a 48 % de personnes seules, 23 % de familles monoparentales et puis là si on prend le plafond PLA comme tout à l'heure, 60 % du plafond PLA, ça monte à 87 %. Donc la tendance continue à être, sans jeu de mot cette fois, en hausse.

J'aimerais aussi qu'on jette un œil sur les risques locatifs, toujours la question de la vacance et la question des impayés de loyers, ce sont des questions qu'il faut aborder. En ce qui concerne la vacance, les chiffres de 2002 sont quand même trompeurs parce qu'actuellement on assiste à une inversion de tendance. Si je compare, en 2002 à Clairs-Soleils il y avait 76 logements vacants, aujourd'hui il y en a 121 mais là c'est normal c'est parce que c'est l'ORU qui est déjà en phase active et donc c'est une vacance je dirai que l'on provoque, que l'on accompagne. Par contre à Fontaine-Écu il y avait 40 logements vacants, il n'y en a plus que 34, Résidence de l'Europe 7 on est à 6, Planoise il y a eu un moment 65 logements vacants, il n'y en a plus que 34, ce qui fait que même avec une vacance provoquée à Clairs-Soleils on est à un chiffre aujourd'hui inférieur à ce qu'il était à la fin 2002. Donc si on veut comparer ce qui est comparable, fin 2002 hors Clairs-Soleils 171 logements vacants, aujourd'hui hors Clairs-Soleils 115 logements vacants, ce que je sentais depuis un moment, c'est-à-dire un retour d'une certaine pression sur le logement est en train de se réaliser.

En ce qui concerne les impayés de loyers, je me rappelle des questions de Françoise BRANGET l'année dernière, nous avons engagé un processus en accord d'ailleurs avec la Trésorerie Municipale, M. PERRIN qui est là, et nous travaillons vraiment ensemble, pour stabiliser les choses dans un premier temps et pour essayer de faire des progrès dans les années qui viennent. On prévient beaucoup plus tôt, on a des procédures d'alerte beaucoup plus tôt et puis on aide en même temps, c'est-à-dire que l'on va voir et on discute avec les locataires qui ont des problèmes de paiement de loyers ; les agents sociaux travaillent pour justement trouver des solutions. On a aussi mis en place une nouvelle procédure qui me semble intéressante, tout locataire nouveau à l'Office HLM reçoit cette fois la visite d'un agent social qui lui explique ce qu'est finalement un bail de location, les devoirs qu'on a, les droits qu'on a. C'est un premier contact qui peut générer dans l'avenir, je dirai, un contrat de confiance, renouvelé entre le bailleur et le locataire.

Je voulais dire deux choses, c'est qu'on a adopté un plan de développement stratégique pour les dix ans qui viennent et je pense que c'est une prévision qu'il faut avoir un peu à l'esprit, on démolirait 564 logements, je parle au conditionnel, ce n'est qu'un plan de développement stratégique, et on en reconstruirait 1 290. On a prévu dans ce projet de vendre une soixantaine de logements mais ça n'est pas une vente à grande échelle, c'est simplement de l'expérimentation que l'on veut faire sur deux sites, en particulier à Clairs-Soleils, mais en préparant ces ventes parce que je crois qu'on ne peut pas se lancer comme ça dans la vente de logements HLM sans avoir bien préparé le passage à cette vente et qu'il faut expérimenter et évaluer pour voir si ensuite on peut se lancer dans des expériences un peu plus larges, je crois qu'il faut être très prudent par rapport à ces problèmes-là.

**M. LE MAIRE :** Je remercie Denis BAUD pour cet exposé écrit et oral très clair. Je voudrais simplement, sans esprit de polémique, dire mon inquiétude quand même pour l'avenir par rapport aux programmes relatifs aux logements sociaux, étant donné les coupes budgétaires très fortes qui sont envisagées pour l'instant. Certaines sont décidées, d'autres sont envisagées par le Gouvernement. Alors là, comme toujours, je le dis et je me répète, mais c'est vrai, c'est l'ensemble des maires des grandes villes de France, de M. FOURCADE aux autres, au Maire de Besançon, qui sont très inquiets. Tous les maires des grandes villes de France sont inquiets ainsi que les professionnels du bâtiment. J'en ai rencontré qui sont très très inquiets et là on ne peut les taxer de discours subjectifs. Alors aujourd'hui je crois que l'ensemble des élus, la Fédération Française du Bâtiment tirent la sonnette d'alarme très très fort, ainsi que l'ANAH, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat qui a vu ses crédits, cette année, fondre de plus de 30 %, ce qui n'est pas rien. Et cette diminution de crédits, et je ne parle pas des gels budgétaires qui sont intervenus depuis, représente d'après Christian BAFFY qui, vous le savez certainement, est le Président de la Fédération Française du Bâtiment, une baisse et c'est cela qui est important, de 700 millions de chiffre d'affaires pour le bâtiment, soit l'équivalent de 20 000 emplois directs ou indirects qui sont perdus. Donc tout cela n'est pas sans conséquences pour le programme des bailleurs sociaux sur Besançon et dans le département du Doubs. Quand même, je crains qu'en fin de compte ce soit les Bisontines et les Bisontins qui en subissent les conséquences. Donc j'attire votre attention sur ce problème pour lequel on doit être solidaire parce qu'il y a vraiment une grosse inquiétude par rapport à cela.

**Mme Françoise BRANGET :** Egalement sans esprit de polémique, de toute façon, je crois qu'à Besançon...

**M. LE MAIRE :** Ça c'est les chiffres.

**Mme Françoise BRANGET :** Je sais que c'est les chiffres mais on peut bien considérer qu'il y a des arbitrages budgétaires et que malgré tout il y a quand même la loi de programmation de M. BORLOO qui est là avec 30 milliards d'euros, vous ne pouvez pas le nier, même si effectivement il y a des réductions dans d'autres domaines. Donc c'est une loi de programmation, on est sûr quand même que l'argent va arriver chaque année. Denis BAUD s'est dit presque satisfait sur les constructions que nous avons déjà faites, sur celles à venir, on n'est quand même pas si mal lotis à Besançon non plus, il faut bien le reconnaître mais ça pourrait toujours être mieux, effectivement.

**M. LE MAIRE :** Non Madame BRANGET, je crois que ce n'est pas que ça pourrait être mieux, je n'ai plus les chiffres en tête mais par rapport aux immeubles qu'on devrait construire l'année prochaine, on va pouvoir faire le quart de ce qu'on avait prévu. Et c'est inquiétant. Je ne nie pas qu'effectivement, avec les crédits BORLOO c'est très intéressant, vous avez raison mais là il y a quand même un danger et le président de la Fédération Française du Bâtiment, ce n'est pas quelqu'un qu'on peut suspecter quand même de beaucoup de sympathie à notre égard et c'est lui-même qui tire la sonnette d'alarme. J'étais dernièrement à des réunions des maires des grandes villes de France où un certain nombre de nos collègues, bien connus pour être plutôt favorables au Gouvernement, ont attiré l'attention en disant : c'est très dangereux en matière d'activité. Vous savez que quand le bâtiment va tout va et là le bâtiment est en train de ralentir sérieusement. Alors qu'il y ait des difficultés, je ne le nie pas, simplement attention ! Je vous en redirai un mot tout à l'heure...

**Mme Françoise BRANGET :** Malheureusement il n'y a pas que le bâtiment qui ne va plus.

**M. LE MAIRE :** Il n'y a pas que le bâtiment, c'est l'évidence.

**M. Pascal BONNET :** Monsieur le Maire on vous entend quand vous dites que vous ne portez pas la polémique mais en même temps on n'en est pas tout à fait sûr parce que, ceci dit en matière de logement on a déjà voté une motion à l'agglomération, on a tous pris conscience d'une réalité difficile, mais en même temps on a conscience que le Gouvernement a des contraintes budgétaires, qu'il fait des



choix politiques qui ne sont pas les vôtres qui doivent avoir des résultats à plus long terme et qui présentent des difficultés à court terme, mais je crois qu'il y a un courage politique de la part du Gouvernement et en matière de désengagement vous allez nous présenter une motion sur les PDU tout à l'heure sans doute. Je constate quand même que dans ce rapport lui-même, vous faites état de désengagements de l'Etat en 2002 sous un gouvernement précédent et notre Secrétaire d'Etat de l'époque nous avait aidés à ne pas subir ce désengagement. Donc au fil du temps l'Etat s'est souvent désengagé, quel que soit le Gouvernement et ça pose la question de la décentralisation, du financement de la décentralisation aussi. Je crois qu'on est dans des débats beaucoup plus globaux et où il faudrait éviter la caricature. Pour l'instant vous ne l'êtes pas, j'espère que vous resterez dans cet esprit non polémique.

**M. LE MAIRE :** Je ne caricature pas, je vous redis simplement qu'il me semble que vous manquez un peu de lucidité car vos collègues d'un point de vue politique et en tant que maires, font les mêmes analyses et vous savez, lorsque le gouvernement précédent que je soutenais n'allait pas dans la bonne direction, je le disais. Si demain il y a des difficultés au niveau du logement, vous savez, nos concitoyens, peu importe le gouvernement, s'en rendront compte. Que les choix de ce gouvernement ne soient pas les miens, c'est évident mais on ne va pas se lancer dans un débat qui va vite devenir politique.

**M. Denis BAUD :** Juste quelques précisions. Je faisais un bilan de l'année 2002, aujourd'hui on est dans une autre situation. Simplement, ce que je veux dire, c'est que le budget de l'Office Municipal sera beaucoup plus dur à construire dans les années qui viennent si on reste sur les mêmes bases parce qu'il y a baisse des primes PALULOS, donc on a des problèmes pour réhabiliter et on a des baisses en ce qui concerne l'ADEME, c'est-à-dire l'agence pour l'environnement. Je vais donner un exemple : en ce moment on équipe considérablement un grand nombre de logements par exemple sur Planoise mais aussi ailleurs en terme de tri sélectif. Jusque-là on était aidé pour construire les équipements nécessaires au tri sélectif, là maintenant, au jour d'aujourd'hui, on ne l'est plus, c'est-à-dire que c'est complètement sur les fonds propres de l'office qu'il faudra qu'on les finance et je vais vous donner un chiffre, par rapport à un immeuble, un équipement tri sélectif, c'est 5 000 F par logement, ça n'est pas rien. Donc si on n'a plus de subventions, on va avoir des difficultés. Ce qui est en baisse également, ce sont les subventions pour la qualité de service, je vais donner un exemple : on est en train de finir d'équiper un parking souterrain rue de Cologne, eh bien on a eu une très appréciable subvention qualité de service, et puis enfin, globalement, l'aide à la pierre est en baisse. Donc si on additionne tout cela, ça va quand même finir par faire un différentiel financier important, je crois qu'objectivement on peut le dire. Je n'ai pas voulu tout à l'heure profiter de ce dossier pour sonner le tocsin, mais en d'autres lieux, jusque là, j'ai dit qu'on était quand même dans une situation qui n'allait pas vers l'amélioration, c'est le moins qu'on puisse dire.

**M. LE MAIRE :** Simplement, je le redirai tout à l'heure, pour la Ville ça représente une diminution des 2/3 des financements des logements neufs, 2/3 ce n'est pas rien, et pour les réhabilitations programmées en octobre 2003, elles sont de 147 contre 1 322 en 2002, quasiment 10 fois moins. Je ne vous en rends pas responsables mais on est loin d'être à la marge. Je referme le débat par rapport à ça, chacun le dira peut-être dans d'autres lieux, mais je redis mon inquiétude devant ces chiffres qui viennent de la Fédération Française du Bâtiment qui ne sont pas contestables».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, prend acte de ce rapport.

*Récépissé préfectoral du 23 octobre 2003.*