

Office Public Municipal d'HLM de Besançon - Rapport d'activité 2003 - Communication

M. l'Adjoint BAUD, Rapporteur : L'année 2002 avait été fortement marquée par la mise en place des 35 heures. Les autres aspects notables étaient :

- la reconduction et l'approfondissement de la charte de partenariat entre la Trésorerie Municipale et l'Office
- la démarche d'élaboration du Plan de Développement Stratégique
- la poursuite du renouvellement urbain
- la création du poste de chargé des procédures contentieuses.

L'année 2003 s'est située dans la continuité en terme d'activité. Il faut souligner l'adoption par le Conseil d'Administration, le 27 juin 2003, du Plan de Développement Stratégique qui dote l'Office d'une stratégie volontariste. En cohérence avec l'ambition ainsi traduite, l'Office a honoré le Plan de relance qui se terminait en 2003, bien que l'Etat n'ait pu de son côté financer toutes les opérations déposées.

De même, le renouvellement urbain a poursuivi sa concrétisation sur Pesty. Il s'est de plus engagé sur Clairs-Soleils avec la démolition du foyer pour personnes âgées et la mise en place de la MOUS relogement.

Parallèlement, les stratégies mises en place pour lutter contre la vacance et contre les impayés ont commencé en 2003 à porter leurs fruits. La vacance hors Clairs-Soleils a fortement chuté en 2003. Quant aux impayés, le montant a augmenté beaucoup moins fortement et le nombre de dettes de moyenne importance (3 à 12 mois) a baissé.

L'opération «Un immeuble, un quartier par mois» a conservé son dynamisme. Onze réunions ont eu lieu, permettant à 1 567 locataires de venir dialoguer directement avec le Président et les services.

En interne, l'année 2003 a vu de nombreux changements notamment dans l'encadrement. Le Responsable du Développement a rejoint, à la Ville, le poste de Chef de Projet ORU, puis le Directeur de l'Office a quitté ses fonctions pour la direction de l'OPAC de Grenoble. Côté agence, après l'échange de poste en septembre 2002 des chefs d'agence de Planoise et de l'agence Est, c'est le chef d'agence Ouest qui a pris, fin 2003, la responsabilité de l'agence Nord-Centre.

Pendant cette fin d'année, le personnel a été de plus très mobilisé par l'Inspection diligentée par la MILOS, inspection qui s'est déroulée dans un climat d'échange et d'ouverture.

Enfin, la modernisation de l'outil informatique, décidée suite à l'audit conduit en 2002, a été très largement mise en œuvre. La sécurité et l'efficacité du système informatique de l'Office ont d'ores et déjà été grandement améliorées.

I - PATRIMOINE**1 - Caractéristiques géographiques et diversité**

L'Office gère au 31 décembre 2003 :

- 5 676 logements dont 5 533 sont situés sur le territoire bisontin et 143 répartis dans les communes des environs.

COMMUNES	NOMBRE	INDIVIDUELS	COLLECTIFS
BESANCON	5 533	77	5 456
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	
TOTAL	5 676	176	5 500

- 1 473 garages et parkings ;

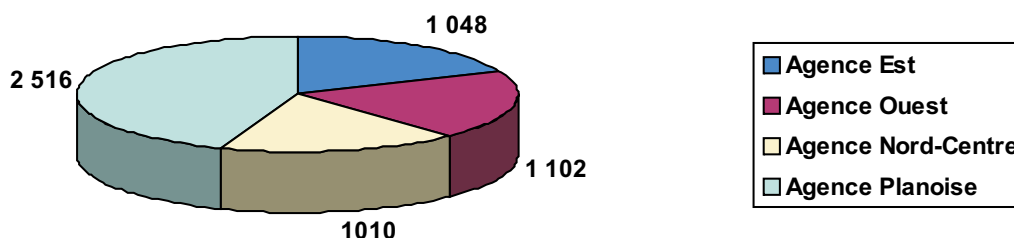
- 56 locaux commerciaux et professionnels ;

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

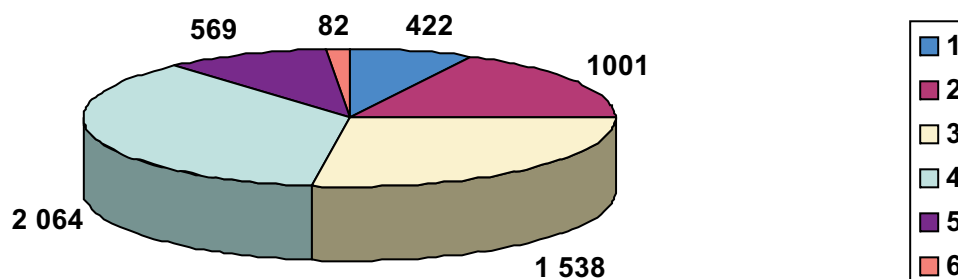
2 - Typologie, par agence

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	Total
Agence Est	11	161	267	457	125	27	1 048
Agence Ouest	67	129	348	412	112	34	1 102
Agence Nord-Centre	83	169	276	354	109	19	1 010
Agence Planoise	261	542	647	841	223	2	2 516
TOTAL	422	1 001	1 538	2 064	569	82	5 676

Répartition par agence



Typologie du patrimoine



3 - Évolution des loyers

Au 1^{er} janvier 2003, les loyers ont subi une hausse de 1,9 % en moyenne sur l'ensemble du parc.

En outre, 132 logements de la rue de Savoie à Planoise ont vu leur loyer augmenter en mai 2003 pour 66 d'entre eux et en octobre 2003 pour les 66 autres en fin de réhabilitation.

76 locataires, tout comme en 2002, acquittent un supplément de loyer mensuel moyen de 47 €.

Au 31 décembre 2003, 59,1 % des locataires perçoivent une APL (Aide Personnalisée au Logement), contre 57,3 % en 2002.

II - ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

1 - PRODUCTION NOUVELLE

1.1. Programmes livrés

En 2003, 10 logements dont 4 PLAI sont mis en location. Les perspectives 2002 prévoyaient la mise en location d'un programme de 12 logements à Fontain dont le lancement a été retardé suite au blocage des garanties d'emprunt sur le foncier et aux travaux de viabilisation à la charge de la commune.

Caractéristiques des logements livrés en 2003

	Construction neuve		Acquisition-amélioration		TOTAL
	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	
BESANCON, rue Berthoud	6	1			7
BESANCON, 27 rue de Chalezeule				1	1
BESANCON, 76 G rue de Chalezeule				1	1
BESANCON, rue A. Franck				1	1
Total 2003	6	1		3	10

Typologie des logements livrés en 2003

	Logements individuels		Logements collectifs		TOTAL
	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	
BESANCON, rue Berthoud	6	1			7
BESANCON, 27 rue de Chalezeule		1			1
BESANCON, 76 G rue de Chalezeule (appartement dans copropriété)				1	1
BESANCON, rue A. Franck		1			1
Total 2003	6	3		1	10

Montant des investissements

	PLUS	PLAI
BESANCON, rue Berthoud	571 482	
BESANCON, 27 rue de Chalezeule		173 070
BESANCON, 76 G rue de Chalezeule		85 020
BESANCON, rue A. Franck		162 654
Total 2003	571 482 57,60 %	420 744 42,40 %
	992 226	

La somme des investissements s'élève, en 2003, à 992 226 €, soit un coût moyen de 99 222 € par logements, tous types confondus.

Le coût moyen au logement en construction neuve est de 81 640 €.

1.2. Ouvertures de chantiers en 2003

L'activité 2003 est marquée par la mise en chantier de 56 logements :

* 4 acquisitions amélioration financées en PLAI : outre les programmes financés et réceptionnés la même année, on compte l'achat d'un pavillon, chemin de la Combe aux Lézards permettant le relogement de la dernière famille résidant à l'Escale.

* 3 autres opérations de constructions neuves sont engagées :

- 2 inscrites au contrat de relance 2000/2003 permettant ainsi à l'office de respecter ses engagements de productions de logements sociaux.

- 1 opération en financement PLS sur la commune de Chalezeule.

D'autre part, on remarquera la diversification de l'activité entre les communes de la communauté d'agglomération et le territoire de Besançon.

Caractéristiques des logements de chantiers ouverts en 2003

Financement PLUS : 87,50 %

Financement PLAI : 12,50 %

	Construction neuve		Acquisition-amélioration		TOTAL
	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	
BESANCON, 27 rue de Chalezeule				1	1
BESANCON, 76 G rue de Chalezeule				1	1
BESANCON, rue A. Franck				1	1
BESANCON, Chemin de la Combe aux Lézards				1	1
BESANCON, 8 à 16 rue Pesty	27	3			30
FONTAIN	12				12
CHALEZEULE (PLS)	10				10
Total 2003	49	3		4	56

Typologie des logements de chantiers ouverts en 2003

48,20 % en logements individuels

51,80 % en logements collectifs

	Logements individuels		Logements collectifs		TOTAL
	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	
BESANCON, 27 rue de Chalezeule		1			1
BESANCON, 76 G rue de Chalezeule				1	1
BESANCON, rue A. Franck		1			1
BESANCON, Chemin de la Combe aux Lézards		1			1
BESANCON, 8 à 16 rue Pesty	12		15	3	30
FONTAIN	12				12
CHALEZEULE (PLS)	10				10
Total 2003	34	3	15	4	56

Montant des investissements

	PLUS	PLAI	PLS
BESANCON, 27 rue de Chalezeule		173 070	
BESANCON, 76 G rue de Chalezeule		85 020	
BESANCON, rue A. Franck		162 654	
BESANCON, Chemin de la Combe aux Lézards		165 802	
BESANCON, 8 à 16 rue Pesty	3 122 200		
FONTAIN	860 956		
CHALEZEULE			1 147 166
Total 2003	3 983 156 69,70 %	586 546 10,30 %	1 147 166 20 %
	5 716 868		

Les montants engagés sur les opérations initiées en 2003 s'élèvent à 5 716 868 €. Le coût moyen au logement est de 102 086 €, soit une augmentation de 2,90 % par rapport au coût constaté sur les programmes livrés la même année.

1.3. Projets : opérations en cours & mises à l'étude (hors Clairs-Soleils)

Les opérations en cours d'étude ou de montage représentent un volume de 77 logements toutes catégories de financements confondues. 40 % de la production future sera réalisée sur la Ville de Besançon, dont l'opération de l'Ilot Pasteur et de la rue de Pontarlier. Ces programmes traduisent l'attachement de l'Office à réaliser des opérations de logements sociaux au centre-ville.

Mise en chantier prévisionnelle en 2004

Construction neuve et Acquisition-amélioration :

	PLUS	PLS	PLAI	Total
MORRE	4			4
BESANCON, Chemin des Quatrouillots			2	2
DANNEMARIE SUR CRETE	17		2	19
BESANCON, 27 rue Claude Pouillet	15			15
BESANCON, 12 Grande Rue			2	2
Total	36		6	42

En étude

	PLUS	PLS	PLAI	Total
BESANCON, Chemin des Mottes			1	1
MORRE, rue de Gravelle	14			14
DELUZ	10			10
BESANCON, rue de Pontarlier	9		1	10
Total	33		2	35

1.4. Bilan 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. En 2001 et 2002 l'objectif a été atteint par l'engagement des opérations suivantes :

2001 : 7 logements à Besançon (rue Berthoud) et 12 logements à Fontain,

2002 : 30 logements à Besançon (rue Pesty) et 4 logements à Morre.

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

En 2003, les dossiers de demande de subventions de deux opérations ont été déposés, permettant à nouveau à l'Office de respecter la signature du contrat de relance. Cependant face aux réductions budgétaires de l'État, seule l'opération de 15 logements en acquisition amélioration a pu être financée en 2003.

	PLUS	PLAI	PLS
DANNEMARIE SUR CRETE	17	2	19
BESANCON, Ilot Pasteur 27 rue Claude Pouillet	15	0	15
Total	32	2	34

2 - RÉHABILITATION

2.1. Programme réceptionné en 2003

Projet de Réhabilitation de 330 logements 8 à 26 rue de Savoie à Besançon

Lors des réunions de concertation, dans le cadre de la procédure «réhabilitation», il avait été convenu que l'augmentation des loyers aurait lieu après achèvement des travaux de 2 cages.

En 2003, 198 logements ont été réceptionnés , 132 logements avec augmentation de loyers soit 4 cages.

BESANCON, 8 à 26 rue de Savoie	330 logements
--------------------------------	---------------

Prix de revient TTC 5,5 %	Coût de travaux TTC 5,5 %	Coût travaux HT par logement
3 572 184	3 360 691	9 652

Subventions	Prêts CDC	Prêts 1 %	Fonds propres
832 000	2 589 014		150 925

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.

2.2. Programmes à l'étude en 2003

Les études de réhabilitation de 312 logements ont démarré en 2003, dont 60 logements au 6 rue Pesty repris en gestion par l'Office le 1^{er} janvier 2003.

Programmes à l'étude :

BESANCON, 6 rue Pesty	60 logements
BESANCON, rue du Piémont	54 logements
BESANCON, 28/32 rue de Savoie	198 logements

Les projets de la rue du Piémont et de la rue de Savoie sont dans le prolongement de la poursuite de l'action de valorisation de son patrimoine 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).

Concernant les projets rue du Piémont et 28 à 32 rue de Savoie, les premières études ont été engagées sur 2003 : diagnostic dans la majorité des appartements par les maîtres d'œuvre, estimations, simulations et montages financiers.

Le financement classique (PALULOS à 10 %) ne permet pas la réalisation de travaux suffisants pour des augmentations de loyers minimum.

Pour permettre à ce programme de bénéficier d'une participation financière de l'État, éventuellement équivalente à celle obtenue lors des autres réhabilitations, les projets ont été inscrits dans le projet de l'opération de renouvellement urbain de Planoise dont le dossier devrait être déposé à l'ANRU fin 2004.

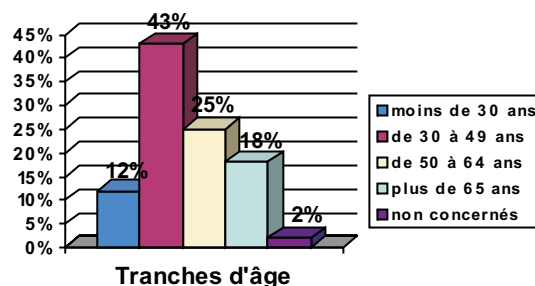
III - LES LOCATAIRES

1 - Données démographiques : âge, composition familiale, nationalité

Leur âge :

- moins de 30 ans	12 %
- de 30 à 49 ans	43 %
- de 50 à 64 ans	25 %
- de 65 ans et +	18 %
- non concernés (personnes morales)	2 %

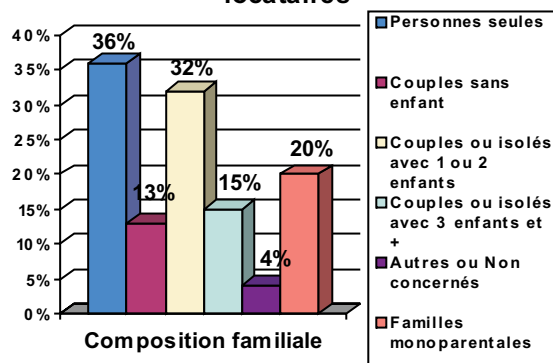
Répartition par tranches d'âge des locataires



Leur composition familiale :

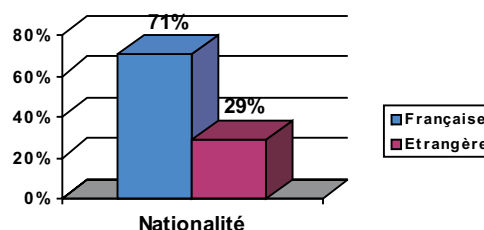
- Personnes seules	36 %
- Couples sans enfant	13 %
- Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants	32 %
- Couples ou isolés avec 3 et +	15 %
- Autres ou non concernés (personnes morales)	4 %
- Familles monoparentales	20 %

Composition familiale des locataires



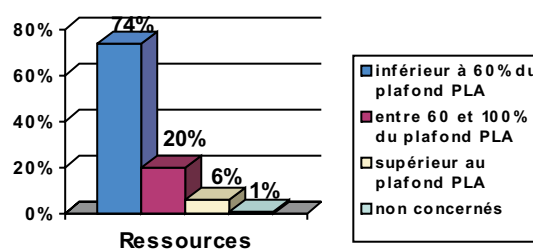
Leur nationalité :

- Française	71 %
- Etrangère	29 %

Nationalité des locataires**2 - Données économiques****Leur niveau de ressources :**

- Inférieur à 60 % du plafond PLA	74 %
- Entre 60 et 100 % du plafond PLA	20 %
- Supérieur à 100 % du plafond PLA	6 %
- Non concernés	1 %

26 % des locataires sont en situation précaire (contrat à durée déterminée, chômage, RMI, allocations : parent isolé, adulte handicapé...), contre 29 % en 2002.

Niveau des ressources des locataires**IV - ACTIVITÉ LOCATIVE****1 - La demande locative : éléments statistiques**

Au 31 décembre 2003, 2 348 demandes de logement restent en instance dont 503 (21 %) sont des demandes de mutation interne.

Le nombre de demandes en instance est supérieur de 10 % au nombre constaté un an auparavant.

2 573 demandes ont été enregistrées au cours de l'année 2003, contre 2 200 auparavant.

L'année 2003 est une année pendant laquelle apparaît une tension sur le marché du logement locatif social.

Néanmoins, l'inadéquation entre l'offre et la demande persiste. 65 % de la demande porte sur 25 % du patrimoine.

Le quartier de Planoise retrouve de l'attractivité, puisqu'il représente 30 % de la demande contre 20 % en 2002.

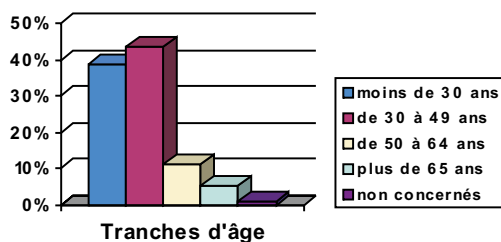
L'absence quasi totale de demande sur Fontaine Ecu (1 % de la demande) explique les difficultés à louer cette partie du parc.

2 - Le profil des demandeurs

Leur âge :

- moins de 30 ans	39 %
- de 30 à 49 ans	44 %
- de 50 à 64 ans	11 %
- plus de 65 ans	5 %
- non concernés	1 %

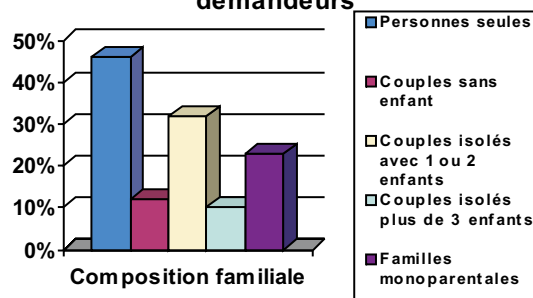
Répartition par tranches d'âge des demandeurs



Leur composition familiale :

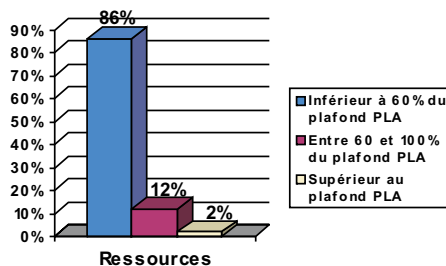
- Personnes seules	46 %
- Couples sans enfant	12 %
- Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants	32 %
- Couples ou isolés avec 3 enfants et plus	10 %
- Familles monoparentales	23 %

Composition familiale des demandeurs



Leur niveau de ressources :

- Inférieur à 60 % du plafond PLA	86 %
- Entre 60 et 100 % du plafond PLA	12 %
- Supérieur à 100 % du plafond PLA	2 %

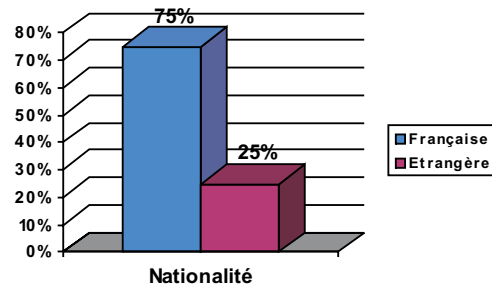


La baisse des ressources des demandeurs semble se stabiliser. 86 % des demandeurs disposent de moins de 60 % du plafond de ressources contre 87 % en 2002.

A titre indicatif, 60 % du plafond PLA, pour 1 couple avec 2 enfants équivalent à un revenu mensuel de 1730 € (11 300 F environ).

Leur nationalité :

- Française	75 %
- Etrangère	25 %



3 - Les nouveaux locataires

Le taux de rotation (hors Clairs-Soleils) est de 15 % pour l'année 2003. En 2002, il était de 14 % et en 2000 et 2001, voisin de 16 %.

Nombre de départs en 2003 : 906

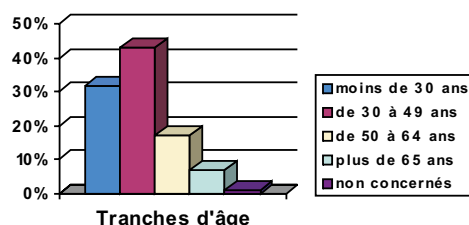
Nombre d'arrivées en 2003: 936 dont 688 primo-arrivants soit 74 %, 248 mutations internes soit 26 %.

10 mises en location, auxquelles il convient d'ajouter la reprise en gestion de l'immeuble 6 rue Pesty (56 logements).

Leur âge :

- moins de 30 ans	32 %
- de 30 à 49 ans	43 %
- de 50 à 64 ans	17 %
- plus de 65 ans	7 %
- non concernés	1 %

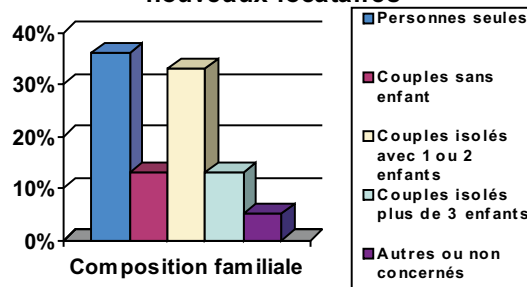
Répartition par tranches d'âge des nouveaux locataires



Leur composition familiale :

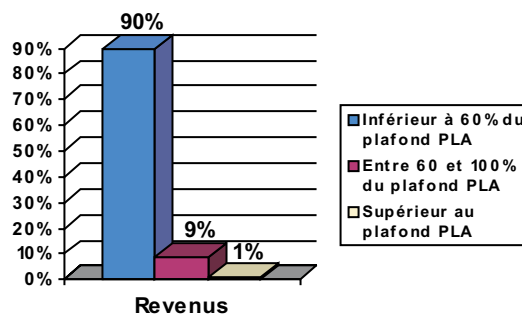
- Personnes seules	36 %
- Couples sans enfant	13 %
- Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants	33 %
- Couples ou isolés avec 3 enfants et plus	13 %
- Autres ou Non concernés (personnes morales)	5 %

Composition familiale des nouveaux locataires



Leur niveau de ressource :

Revenus inférieur à 60 % du plafond PLA	90 %
Revenus entre 60 et 100 % du plafond PLA	9 %
Revenus supérieur au plafond PLA	1 %
Familles monoparentales	26 %



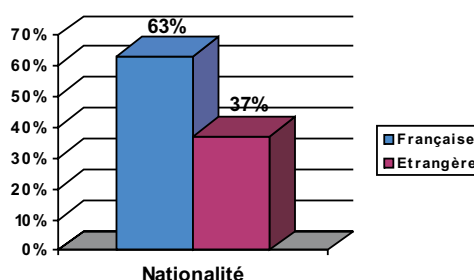
On constate cette année encore un très faible niveau de ressources des nouveaux locataires. Il continue, à l'instar des autres années à être moins élevé que celui de l'ensemble des locataires.

En effet, la quasi totalité des locataires entrants dispose de ressources inférieures à 60 % du plafond réglementaire.

Le pourcentage d'accueil de familles monoparentales reste stable par rapport à 2002.

Leur nationalité :

- Française	63 %
- Etrangère	37 %



4 - Attributions

Fin 2002, le constat de l'aggravation inquiétante de la vacance sur le quartier de Planoise imposait que des mesures rapides soient prises pour essayer d'enrayer le phénomène.

Un aménagement de la Charte d'Attributions était alors décidé à compter de février 2003. Le quartier de Planoise était ajouté aux secteurs d'attributions directes par les services qui comprenaient jusqu'alors Fontaine Ecu, La Grette, Amitié et Clairs-Soleils.

L'année 2003 a été marquée par le démarrage des opérations de relogement des locataires des bâtiments de Clairs-Soleils touchés par la démolition dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain.

75 familles ont ainsi déménagé. La moitié d'entre elles sont restées sur le quartier, les autres ont été relogées dans le parc de l'Office (22 familles) ou chez d'autres bailleurs de Besançon (10 familles).

15 ménages sont partis en dehors de Besançon ou n'ont pas communiqué leur nouvelle adresse.

Par ailleurs, conformément à la décision prise par le Conseil d'Administration, aucune attribution sur le quartier de Clairs-Soleils pour des personnes ne résidant pas auparavant dans le quartier n'a été faite.

La Commission d'Attribution s'est réunie 23 fois au cours de l'année 2003.

Nombre de dossiers présentés :	1 672
Nombre de logements proposés :	336
Nombre d'attributions directes validées :	643

2 826 propositions de logement ont été effectuées. 959 ont obtenu l'agrément des candidats, soit un taux d'acceptation d'à peine 34 %.

Le taux de refus a ainsi cessé de progresser :

2000	2001	2002	2003
55 %	60 %	70 %	66 %

V - LES RISQUES LOCATIFS

1 - La vacance : évolution et localisation

Au 31 décembre 2003, 269 logements sont vacants dont 185 (69 %) depuis plus de 3 mois. Clairs-Soleils représente les trois-quarts de cette vacance prolongée due à l'opération de renouvellement urbain.

La perte liée à la vacance des logements s'élève pour 2003 à 1 063 000 €, soit 4,39 % du montant des loyers.

La vacance de Fontaine Ecu évolue lentement à la hausse depuis plusieurs années. Elle semble se stabiliser mais représente néanmoins 13 % du groupe d'immeubles.

En revanche, la vacance sur Planoise a très nettement chuté et retrouve un niveau quasi incompressible lié aux délais de relocation et aux remises en état des logements.

Évolution de la vacance

	2000	2001	2002	2003
Clairs-Soleils	46	72	76	140
Fontaine Ecu	27	34	40	42
Planoise	65	54	72	34
Ens. du Parc	163	208	247	269

2 - Les impayés de loyer

La situation au regard des impayés de loyer au 31 décembre 2003 est indiquée dans le tableau suivant.

Répartition des impayés par agence et par importance de la dette

	Nombre de débiteurs	% de locataires et 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	275		203	31	21	20
Agence Ouest	315		233	33	32	17
Agence Nord Centre	290		232	22	14	22
Agence Planoise	885		641	131	57	56
Total en nombre	1 765		1 309	217	124	115
Total en %		32	74	12	7	7

Le nombre total de débiteurs augmente en 2003 par rapport à 2002 (+ 23 %).

Néanmoins, on constate une modification dans la structure des dettes. Les dettes de moyenne importance (de 3 à 12 mois) baissent nettement puisqu'elles représentent 19 % des dettes contre 38 % en 2002.

Toutes ne «basculent» pas dans les dettes importantes (+ de 12 mois) puisque cette catégorie n'augmente que de 1 % (7 % contre 6 % en 2002).

Il semble donc que les actions entreprises dans ce domaine commencent à porter leurs fruits puisque les dettes sont de moindre importance et ce, même si les chiffres globaux doivent être améliorés.

VI - LA REQUALIFICATION DU PATRIMOINE ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN

La phase active du renouvellement urbain concerne actuellement 3 quartiers dans lesquels l'Office est impliqué.

1. Cité des Acacias, rue Pesty

L'étude partenariale co-produite par la Ville de Besançon et l'Office a permis la définition d'un programme d'action planifié et conduit de la façon suivante :

La démolition de 60 logements au 8 rue Pesty

L'ordre de service de la démolition a été donné le 3 juin 2002, la réception des travaux a eu lieu le 29 novembre 2002.

La reconstruction de 30 logements

Le programme de reconstruction est établi sur la parcelle d'assise du bâtiment démoli au 8 rue Pesty. Ce programme est réparti sur 5 bâtiments comportant logements collectifs et individuels. Tous les logements pourront bénéficier d'un garage. Chaque logement disposera d'un espace extérieur privatif.

A l'issue des études de maîtrise d'œuvre, un appel d'offres a été lancé et attribué en 2003.

L'ordre de service de démarrage des travaux a été lancé en juillet 2003 avec comme date d'achèvement prévisionnelle septembre 2004.

La réhabilitation du 6 rue Pesty

Après des études complémentaires, il s'est avéré qu'un remaniement plus profond de cet immeuble serait nécessaire pour changer radicalement son image dans le quartier.

Il est notamment envisagé de remodeler les espaces extérieurs, de créer des locaux pour le tri sélectif, de mettre en valeur des façades, de restructurer les parties communes et de créer en rez-de-chaussée des locaux d'activités et des garages.

Un premier appel d'offres a été lancé en août 2003, il a été déclaré infructueux et relancé en décembre 2003.

2. L'Opération de Renouvellement Urbain des Clairs-Soleils

Le programme de l'Opération de Renouvellement Urbain du quartier des Clairs-Soleils a été validé par le Conseil Municipal du 12 mai 2003.

Le projet de renouvellement suit une trame articulée en trois grandes orientations :

- Création d'une centralité de quartier
- Requalification de l'espace public urbain
- Renouvellement et diversification du patrimoine bâti.

La partie opérationnelle qui doit être assurée par l'Office comprend trois volets majeurs :

- Un programme de démolition
- La réalisation des travaux de restructuration et de réhabilitation
- Un programme de reconstruction

Programme prévisionnel des démolitions : 320 logements

- Immeuble 67/73 Mirabeau : 56 logements
- Immeuble 75/83 Chalezeule : 80 logements (banane)
- Immeuble 63/67 Chalezeule : 64 logements (psr du bas)
- Tour 106 rue de Chalezeule : 32 logements
- Foyers logements Sircoulon : 88 logements

Programme prévisionnel des réhabilitations : 145 logements

- Tours 102/104/108 Chalezeule, réhabilitation lourde : 103 logements
- Tour 73 Chalezeule, réhabilitation légère : 42 logements

Projet de vente en accession sociale :

- Tour 110 Chalezeule : 32 logements

Programme de reconstruction par l'Office : 117 logements

- Sur site Mirabeau : 25 logements
- Sur site FPA: 45 logements
- Sur site Banane: 47 logements

Un dossier d'intention des démolitions a été adressé à M. le Préfet de Région en mai 2003, dans lequel figurent les analyses techniques, urbaines et sociales justifiant le projet de démolition, l'état d'avancement et les grandes options arrêtées ainsi qu'une note de présentation du plan de relogement.

Une présentation du dossier global de financement au comité national d'engagement, qui préfigurerait l'ANRU, a été faite en septembre 2003.

Suite à cette présentation, des compléments d'informations ont été demandés. Le dossier général définitif est remonté à l'ANRU fin avril 2004.

Engagement de la phase de mise en œuvre du projet :

01/09/2003 : Prise en charge des déménagements par la désignation d'une entreprise à bons de commandes déménagements

01/11/2003 : Désignation du prestataire titulaire de la mission de maîtrise d'œuvre sociale - *Démolition Foyers de Personnes Agées (88 logements)*

16/06/2003 : Obtention du permis de démolir

06/11/2003 : Choix du titulaire du marché de démolition des 2 foyers personnes âgées

11/12/2003 : Notification subvention par la DDE

15/12/2003 : Autorisation préfectorale de démolition

01/02/2004 : Démolition des 2 bâtiments

3. L'Opération de Renouvellement Urbain de Planoise

La Ville de Besançon et l'État ont initié en 2001 une opération de renouvellement urbain sur le quartier de Planoise qui a pour finalité de contribuer à l'amélioration des conditions de vie des habitants et de l'attractivité du quartier.

Ainsi, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, une étude est en cours sur la problématique «habitat et cadre de vie». Le groupement retenu pour l'étude est composé de :

- *Lieux-dits*, bureau d'études en urbanisme et architecture, en charge de l'analyse du fonctionnement urbain, de la structuration urbaine du quartier et de l'architecture,

- *Sémaphores, Immobilier Territoire Conseil*, chargé de l'analyse des activités commerciales et économiques, du marché du logement

- *Sémaphores, Mutations et Management* chargé de l'examen du contexte et des enjeux sociaux, stratégies de peuplement, stratégie de concertation.

L'Office est associé aux déroulements des études et aux différents groupes techniques.

Le calendrier prévisionnel des principales échéances est le suivant :

- rendu diagnostic : 12 novembre 2003

- rendu du programme d'action stratégique : courant 2004

VII - GESTION TECHNIQUE**1. Gros entretiens / Grosses réparations**

L'élaboration du programme de travaux de gros entretien et grosses réparations 2003 a été, comme chaque année, l'objet d'une concertation entre les services chargés de la maintenance et les agences. Comme en 2002, il a été orienté en fonction des objectifs de lutte contre la vacance et du maintien de la qualité locative. Il a également porté sur la mise en place du tri sélectif, la poursuite des travaux de modernisation et de sécurisation des ascenseurs ainsi que sur la remise en état des équipements des logements :

Actions significatives du programme réalisé

- 2^{ème} tranche de remplacement des menuiseries extérieures rue de Vesoul - montant 136 500 €, 66 % du poste menuiseries.

- Remplacement des portes palières ascenseurs sur divers sites, rénovation partielle des ascenseurs au 2,4 rue de Bourgogne et 2, 6 rue de Franche-Comté - montant 347 000 €, 83 % du poste ascenseurs.

- Sécurisation du parking (boxage) de la résidence Parc/Europe (suite du programme 2002) - montant : 30 000 €.

- Mise en place du tri sélectif 26 A à 26 F Fontaine Ecu, 12/16 Chaillot et Amitié - montant : 160 000 €.

- Chaufferie de la Grette : rénovation et changement d'énergie - montant : 212 880 € dont subvention GDF.

- Réfections complètes de sols - montant : 116 000 €.

- Création de douches et réfection faïences peinture salle de bains 32/48 rue Haag - montant : 47 900 €

- Étude pour la mise en place du tri et VMC à Brulard.

Le montant des travaux réalisés sur le programme GE/GR est de 1 972 470 € soit une augmentation de 12,50 % par rapport à celui de 2002.

Bilan programme 2003 : GE/GR	Euros
Sécurité	14 513
Terrasses - toitures	103 136
Façades	57 752
Menuiseries	205 826
Ascenseurs	415 696
Amélioration des parties communes	77 411
Travaux dans logements hors mutation	445 722
Divers	652 414
Total	1 972 470

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 externe (dépôt de permis de construire) et ne peuvent être réalisés sur une année budgétaire.

D'autre part certaines difficultés au niveau des appels d'offres ne permettent pas toujours la réalisation des travaux prévus.

Ainsi deux projets ont dû être reportés soit en totalité soit partiellement en 2004 compte tenu de l'importance des études préalables et des difficultés d'appels d'offres :

Rue du Stand : remplacement des réseaux d'eaux usées, réfections des salles de bains et des WC ainsi que reprise de peinture, de sols, et de carrelage (lancement appel d'offres mai 2004).

Rue Brulard - Mise en place du tri, VMC & réfection toiture au 29: Les études ont été réalisées en totalité et les appels d'offres lancés en 2003 (lancement ordre de service mars 2004).

D'autres projets importants ont été initiés en complément du programme financé par le GE/GR

* *Parking Cologne*

Les travaux de sécurisation et de réhabilitation du parking rue de Cologne ont été réalisés de juin à septembre 2003 avec une mise en service en octobre 2003. Le coût d'investissement est de 437 000 € financé par un emprunt DEXIA de 298 970 € et une subvention État de 138 041 €.

* *Démolition de la maison du gardien de la Grette*

Depuis la réhabilitation des bâtiments, la loge du gardien a été transférée au 21 rue Brulard. L'ancienne maison, ainsi libre de toute occupation peut être démolie conformément au permis de démolir obtenu, pour permettre la poursuite des aménagements extérieurs de cette zone. La consultation des entreprises et la démolition sont prévues début 2004.

* *Démolition de l'Escale*

La cité d'urgence de l'Escale comptait encore 2 maisons, dont une est vacante depuis septembre 2003 et la seconde sera libre début 2004. La démolition d'une des maisons a été réalisée courant décembre 2003. Pour la seconde, elle sera réalisée début 2004.

* *Démolition Centre Commercial de la Grette*

Suite au sinistre incendie du Centre commercial de la Grette en 2002, les travaux de désamiantage et de démolition n'avaient pas pu être engagés comme prévu. Au terme des accords et transactions avec le locataire SNBD, la démolition a enfin été réalisée en mars 2003.

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. La totalité de la dépense est une charge récupérable : entretien des VMC, robinetterie, chaudières individuelles.

	Récupérable	Non récupérable	Total en Euros
Entretien des chaudières individuelles	48 090	13 001	61 091
Entretien des VMC	34 142		34 142
Entretien des robinetteries	86 395	20 596	106 991
Climatisation		3 085	3 085
Entretien des portes de garages		5 325	5 325
Entretien des extincteurs		5 325	5 325
Entretien des vides ordures	16 255	24 382	40 637
Entretien des espaces verts	74 292		74 292
Suivi d'exploitation chauffage collectif	6 195	5 605	11 800
Entretien des ascenseurs	129 226	53 874	183 100
Assistance suivi des ascenseurs		19 939	19 939
TOTAUX	394 595	151 132	545 727

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 une franchise de 914 € en dessous de laquelle l'Office est son propre assureur.

Les dépenses 2003 (année budgétaire) de travaux suite à sinistres s'élèvent à 508 811 € soit une augmentation de 17%. Dans la même période, ont été encaissés 315 264 € de remboursements. Un tableau sur les catégories de sinistres montre que 58,5 % sont des incendies, pour la majorité d'entre eux intentionnels : feux de caves, de containers à ordures ménagères.

Sinistres par catégories

Bris de glace	5,15 %	26 192 €
Dégâts des eaux	24,70 %	125 677 €
Vandalisme	9,42 %	47 944 €
Incendies	58,45 %	297 402 €
Tempêtes	2,10 %	10 652 €
Vols	0,18 %	944 €
Total		508 811 €

Le montant des primes s'est élevé à 340 599 €, répartis entre la prime d'assurance des biens immobiliers (270 628 €) et le risque locatif (69 971 €) soit une augmentation de 16 % par rapport à 2002.

Une démarche a été engagée en 2003 pour le renouvellement du contrat d'assurance et la mise en place d'une procédure de gestion et de limitation de l'aggravation des sinistres.

VIII - LES RESSOURCES HUMAINES

1- Effectifs

Au 31/12/2003, l'effectif de l'Office est de 128 agents soit 121,90 agents en équivalent temps complet se répartissant :

HOMMES	FEMMES	TITULAIRES	NON TITULAIRES
67	61	90	38

Les 90 agents titulaires comprennent **4 agents de catégorie A**, **8 de catégorie B** et **78 de catégorie C**. Quant au 38 non titulaires, ils comprennent **3 cadres A**, **11 de catégorie B** et **26 agents de catégorie C**, essentiellement des agents d'entretien.

Tableaux de répartition

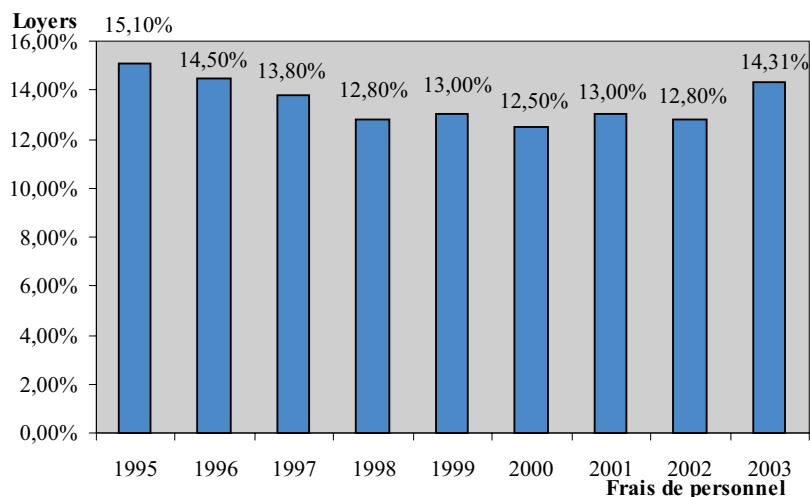
Personnel titulaire	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
Filière administrative	4	2	25
Filière technique	/	5	53
Filière socio-éducative	/	1	/
TOTAL	4	8	78

Personnel non titulaire	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
Filière administrative	1	6	7
Filière technique	2	0	18
Filière socio-éducative	/	4	/
TOTAL	3	10	25

	Personnel titulaire			Personnel non titulaire			Total
	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	
Sièges	3	5	17	2	6	3	36
Agences	1	3	19	1	4	4	32
Terrain	/	/	42	/	/	18	60

2 - Masse salariale

Au 31/12/2003, les charges de personnel non récupérables ont représenté 2 446 847,75 € soit 14,31 % du montant des loyers qui s'élevait à 17 095 479,50 €. Ces dépenses sont en légère augmentation par rapport à l'année 2002 (14,31 % contre 12,80 %). Cette augmentation s'explique par le fait que l'Office a été en effectif pratiquement complet par rapport à l'exercice précédent et par la prise en compte de l'intégralité du régime indemnitaire.



Frais de personnel

A noter qu'avec 14,31 % du montant des loyers affectés aux dépenses de personnel, l'Office se situe dans la moyenne des offices de même taille.

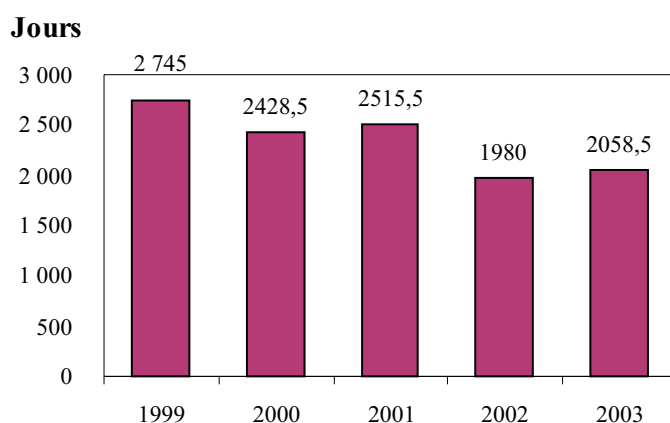
3 - L'absentéisme

Au 31/12/2003, l'absentéisme représente 2 058,50 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	350,5	218,5
Pour longue maladie, maladie de longue durée et grave maladie	1 076	0
Pour accident du travail (y compris accident de trajet)	40	68
Pour maladie professionnelle, maladie imputable au service ou à caractère professionnel	/	/
Pour maternité et adoption	142	60
Pour motif syndical ou de représentation	22	/
Pour autres raisons (événements familiaux)	38,5	43
Total	1 669	389,5
Total général	2 058,50	

Comparaison de l'absentéisme pour la période 1996-2003



Avec **2 058,5 jours** d'absence (soit l'équivalent d'environ 9,5 postes à temps complet), l'absentéisme représente **7,34 %** du nombre de jours travaillés et reste à un niveau toujours conséquent. A titre de comparaison, cet absentéisme était de 2 745 jours en 1999, 2 428,5 jours en 2000, 2 515,5 jours en 2001 et 1 980 jours en 2002.

Néanmoins, quand on soustrait de ce chiffre les congés de maternité, l'absentéisme tombe à 1 856,5 (6,62 % du nombre de jours travaillés). Si on soustrait les absences pour congés de longue maladie ou de longue durée, l'absentéisme ne représente plus que 780,5 jours soit 2,78 % des jours travaillés.

Les absences pour maladie ordinaire sont passées de 909 jours en 2002 à 780,5 jours en 2003 soit une diminution de 128,5 jours. Sur deux ans, la baisse est de 280 jours soit l'équivalent d'1,5 poste (-152 jours en 2002 et -128,5 jours en 2003).

Malheureusement, ces baisses sont anéanties par une augmentation parallèle du nombre d'agents en longue maladie (770 jours en 2002 et 1 076 jours en 2003) soit 306 jours de plus.

Au final, avec 7,34 % du nombre de jours travaillés, l'absentéisme reste à un niveau encore élevé et mérite une attention toute particulière.

4 - Formation 2003

A - Nombre de jours de formation

a - Nombre de jours de formation par catégorie de personnel

La formation du personnel en 2003 a représenté 342,5 jours (- 60 jours par rapport à 2002) répartis comme suit :

Nature de la formation	Préparation concours	Formation continue	Formation initiale
Catégorie A	14	11	0
Catégorie B	35	34	9
Catégorie C	118	121,5	0
Total	167	166,5	9

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

Personnel administratif	Personnel de terrain	
Siège + Agences	Gardiens	Agents d'entretien
191	66,5	85

B - Coût :

La formation du personnel a représenté une dépense annuelle de 79 917,25 € (dont 26 199,60 € de cotisations obligatoires) se répartissant comme suit :

Cotisation CNFPT + Centre de Gestion	Coût pédagogique autres organismes	Coût salarial	Autres frais déplacements et hébergements
26 199,60	23 366,03	26 977,26	3 374,86

Avec 342,5 jours le nombre de jours de formation est en baisse de 60 jours par rapport à l'année 2002.

Cette baisse s'explique par une diminution du nombre de jours de préparation aux concours et de formation initiale. Le plan de formation intègre de façon durable les formations relatives aux problèmes de sécurité et à la gestion des conflits.

IX - INFORMATIQUE

L'année 2003 est marquée principalement par la modernisation de l'outil informatique à la suite de la mise en œuvre du plan d'action découlant de l'audit informatique réalisé fin 2002 par ACG-Informatique et HEXAGRAM.

Ces plans d'actions se déclinent au travers de deux grands axes :

- amélioration et sécurisation des moyens informatiques
- communication interne et externe.

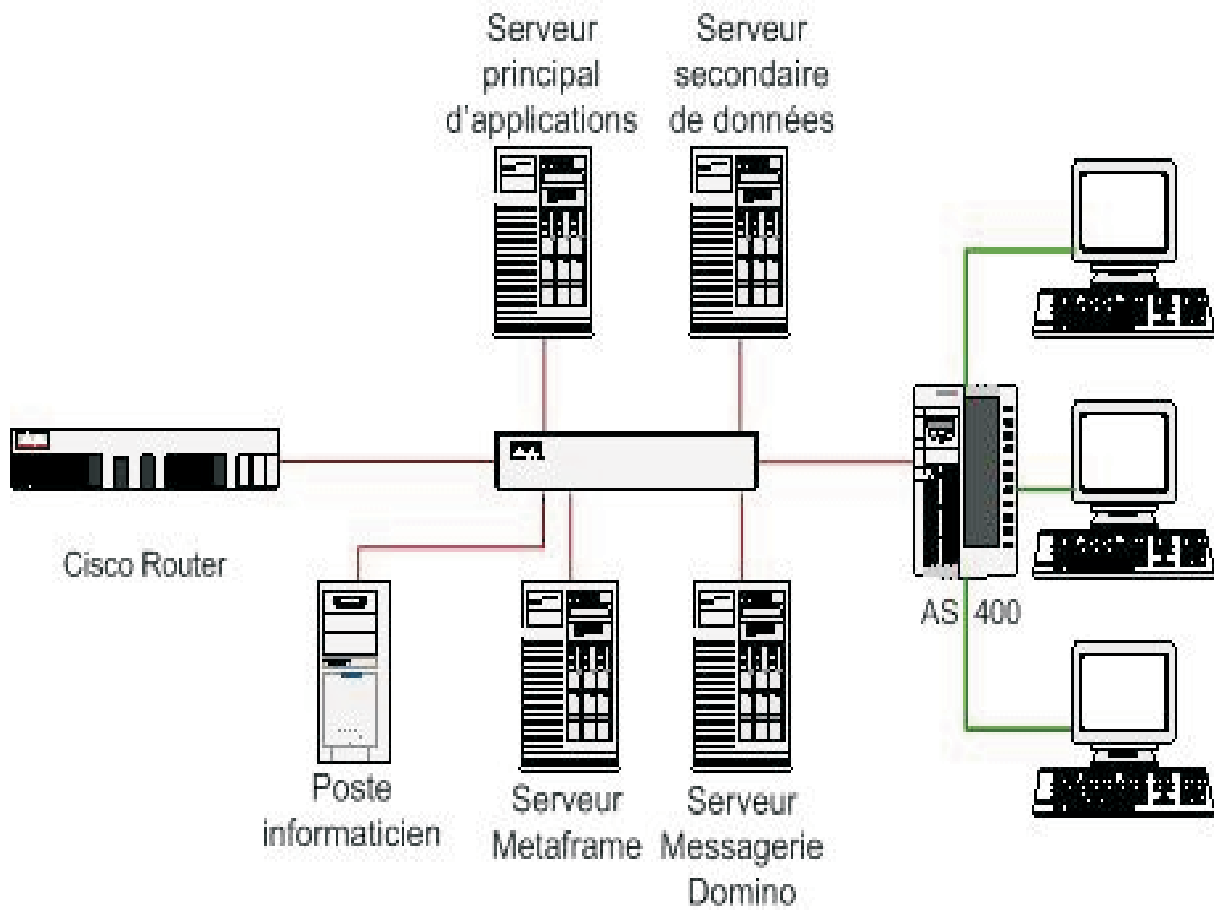
1 – Amélioration et sécurisation des moyens informatiques

A - Modernisation de l'architecture du système informatique

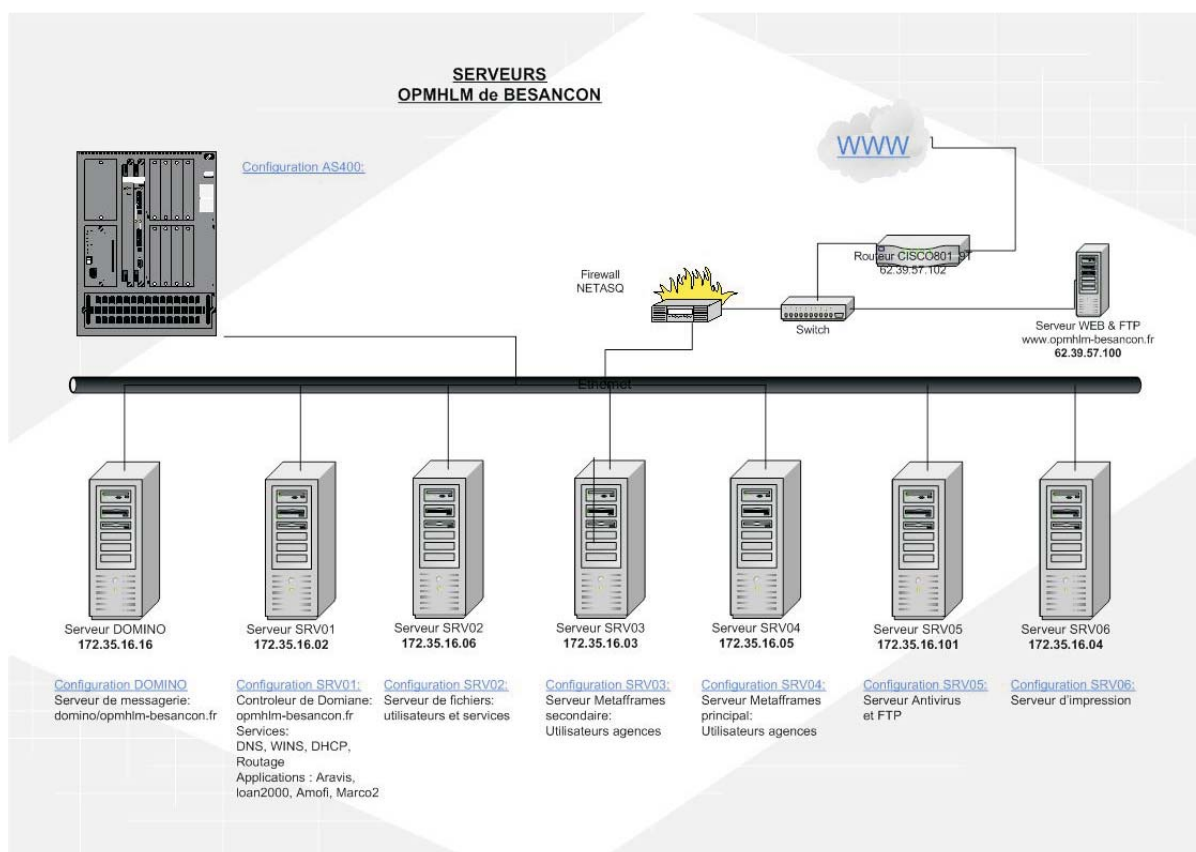
A la date de l'audit, le système informatique était composé d'un AS 400 et de 4 serveurs.

Aujourd'hui l'Office dispose d'un AS 400 et de 8 serveurs, dont deux acquis en 2003 (le serveur anti-virus a été mis en service fin 2002).

Architecture du réseau à la date de l'audit



Nouvelle architecture du réseau



AS400 :

La mise en place du nouveau logiciel de gestion immobilière (ARAVIS GIM) a nécessité le renforcement de la capacité de l'AS400 par l'acquisition de 2 disques durs supplémentaires.

Serveurs :

1) Serveur de messagerie (Domino) et de sauvegarde

Ce serveur a deux fonctions distinctes : il héberge les boîtes aux lettres et les agendas des utilisateurs pendant la journée et réalise les sauvegardes des 7 serveurs à partir de 22 h 00.

La messagerie :

Étant donné la disparition prochaine, sous AS400, des agendas utilisés principalement pour fixer les rendez-vous des états des lieux, il était impératif de mettre à la disposition de tous les utilisateurs, la messagerie LOTUS (boîte aux lettres et agenda) par le biais du serveur Domino. Cette mise à disposition de la messagerie s'est traduit par un paramétrage des postes et une formation interne des agents concernés.

La sauvegarde :

Afin de garantir et préserver les données et les applications présentes sur les serveurs et garantir en cas de panne une restauration possible, l'ensemble des serveurs sont sauvegardés sur ce serveur à partir d'un logiciel qui fonctionne à travers le réseau et qui permet de sauvegarder une semaine complète.

2) Contrôleur de domaine et d'applications

Il garantit la sécurité des comptes utilisateurs et la structure de domaine. Il gère le nom de domaine (opmhlm-besancon.fr) sur le réseau local et permet l'authentification des différents clients qui s'y connectent.

Il contient l'ensemble des données de configurations des machines qui constituent le domaine et gère les différents services qui contribuent au bon fonctionnement du réseau. Actuellement la gestion de services (DNS, WINS, DHCP, ...) est en cours de dissociation sur une machine différente afin de mieux diagnostiquer les éventuels problèmes.

Il stocke les bases de données des logiciels Loan2000 (Gestion des emprunts), Amofi (gestion des immobilisations), Axys (logiciel de paie) et Indem (logiciel chômage), et Marco (logiciel de marchés publics).

Est également installée sur ce serveur la partie cliente de l'application Aravis (logiciel ACG de comptabilité et la facturation aux locataires) ainsi que les configurations nécessaires au bon fonctionnement d'Aravis (courriers, reports, bureautique).

Dans le but de faciliter et d'optimiser les interventions de télémaintenance réalisées par «Acg-Informatique», une connexion (routeur) sur le contrôleur de domaine a été mise en place. Les intervenants ont ainsi la main sur l'ensemble des données ARAVIS et ACG400. Cette connexion est sécurisée par mot de passe et associée à un logiciel de télémaintenance. Les caractéristiques techniques permettent une évolution technologique et apportent une sécurisation importante.

3) Serveur de Fichiers

Compte tenu de l'évolution constante du nombre de fichiers utilisateurs et de la sécurisation des données, il était nécessaire de dissocier le contrôleur de domaine du serveur de fichier. La mise en place d'un serveur de fichiers a été réalisée courant juin 2003. Ainsi les données des utilisateurs et des services sont stockées sur un serveur qui a pour but de garantir l'intégrité et l'accès des données.

4) Serveurs Métaframe principal et secondaire

L'audit informatique a mis en évidence le besoin de doubler le serveur Métaframe, qui, je vous le rappelle, permet aux utilisateurs en agences d'utiliser l'outil informatique de l'Office. Le doublement de ce serveur a entraîné l'acquisition d'une nouvelle licence CITRIX.

5) Serveur Antivirus

Depuis 2002, l'analyse du réseau est réalisée par le serveur «SRV05», dont le but est de prévenir et de détruire tout virus.

Celui-ci se met à jour par le biais d'Internet et diffuse les mises à jour aux différents clients.

6) *Serveur d'impression*

Ce serveur permet de gérer la mise à disposition des imprimantes réseaux de l'Office.

Chaque département a à sa disposition une imprimante réseau, deux imprimantes sont installées dans trois agences et une à l'agence Centre.

Le passage de la facturation sur ARAVIS GIM a nécessité l'acquisition d'une imprimante à grande capacité. Elle est utilisée pour l'impression des avis de paiement, des listes de contrôle du quittancement (désormais en format A4), des bulletins de salaires et des données présentant un caractère confidentiel. L'acquisition de cette imprimante a permis un gain de temps non négligeable chaque fin de mois.

7) *Serveur WEB*

Ce serveur (réutilisation d'un ancien micro), en cours de paramétrage, hébergera le site de l'Office. La mise en place de ce site est rendu nécessaire par le nouveau Code des Marchés Publics qui prévoit la publication des appels d'offres sur site.

B - Modernisations des applications

1) *Migration progressive de la plate-forme ACG 400 vers ARAVIS GIM*

Dans le cadre de la modernisation de l'outil informatique, ACG réécrit les différents modules de la gestion immobilière afin de les faire basculer sous ARAVIS comme il a procédé, il y a quelques années, pour les modules de gestion financière et comptable.

Aussi l'Office s'est inscrit dans ce processus courant 2003 en ce qui concerne le module «facturation» (ancien quittancement). Le démarrage effectif de la facturation a eu lieu en février 2004.

L'audit de fonctionnalité réalisé fin août 2003 marque le lancement du projet, qui a nécessité la création et la mise en place d'un environnement test afin de limiter les risques d'erreurs de quittancement. Les consultants d'ACG sont intervenus 10 jours sur site pour réaliser le paramétrage, la transposition de la base et le contrôle du quittancement test et ils ont mobilisé tout au long du 2^{ème} semestre 2003 le service de la gestion locative et le service informatique. Par ailleurs 18 jours de formation, dont 10 en novembre et décembre 2003, ont été dispensés à ces agents.

2) *Préparation à la mise en place d'états des lieux informatisés*

L'état des lieux «entrant» est généralement le premier contact entre les agences et le locataire.

Aussi il a été décidé courant 2003, de doter les techniciens de mallettes «états des lieux informatisés» afin qu'ils puissent établir des états des lieux clairs et précis. Cette mesure devrait, en outre, limiter au mieux les risques de contestation de facturation de réparations locatives suite aux états des lieux.

Cette décision a nécessité une modification importante des pratiques de travail des techniciens. Jusqu'alors les ordres de service pour les commandes de travaux étaient réalisés sur le logiciel de comptabilité (ARAVIS GFC). Aucune traçabilité des travaux réalisés dans les appartements n'existait donc dans la base du patrimoine d'ACG 400 sur laquelle s'appuie l'utilisation des mallettes d'états des lieux portables. Aussi dans un premier temps il a été nécessaire de réactiver le module «Interventions» d'ACG 400 et de procéder à la définition des objectifs, aux paramétrages, mise au point de ce module, interfaçage avec ARAVIS GFC et formations des agents concernés (agences, service comptabilité et informatique).

L'utilisation de ce module pour lancer les ordres de services et réaliser les factures ne pouvant être mise en place en cours d'exercice budgétaire, il est effectif au 1^{er} janvier 2004.

Parallèlement les malles ont été commandées fin décembre 2003 à la société GRIZZELI. Actuellement quatre ont été livrées puis paramétrées par ACG - Informatique. Un problème de rupture de stock des systèmes d'exploitation retarde la livraison des trois derniers.

Sauf problème majeur, les premiers états des lieux effectués à l'aide des malles devraient être réalisés en septembre 2004.

2 - Communication

A - Réseau Lumière

Le siège et les quatre agences sont physiquement intégrés au réseau LUMIERE depuis le mois de décembre 2002.

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 Lumière, qui devait s'inscrire dans le planning de modification de l'architecture du réseau, a débuté fin juin 2003.

B - Connexion Internet

Afin de faire évoluer l'outil de communication et garantir le bon déroulement des mises à jour des logiciels présents sur le réseau informatique, il était nécessaire de faire évoluer notre connexion Internet analogique vers une connexion haut débit. Le prestataire retenu fournit une connexion Internet haut débit, un nom de domaine et une plateforme relais mail avec antivirus intégré. Cette dernière rend, pour des raisons de sécurité, «invisible» du monde extérieur le serveur de messagerie de l'Office. Les messages sont ainsi déposés sur cette plateforme relais du fournisseur d'accès ; le serveur de messagerie va les chercher et les achemine aux agents concernés.

Pour compléter la sécurité du réseau et filtrer les différents flux d'informations provenant de l'extérieur et de l'intérieur, un firewall a été mis en place afin de prévenir toute attaque de l'extérieur et de gérer les flux des connexions Internet des personnes autorisées à naviguer sur Internet.

Pour finaliser cette installation, un proxy est en cours de mise en place, afin d'éliminer toute possibilité de «surf» sur des sites interdits.

Annexe 1

INSTALLATION 2003

Nom	Coût	Commentaires
Licence CIRIX	8 921 €	
Licence WINDOWS 2000 – SERVEUR	1 746 €	
Lecteur et logiciel de sauvegarde - SERVEUR	18 292 €	
Lecteur et logiciel de sauvegarde – AS 400	7 358 €	
Routeur de connexion – ACG	887 €	
3 serveurs	9 329 €	
FIREWALL	6 859 €	
2 disques durs AS 400	2 074 €	
1 imprimante	4 198 €	Passage à ARAVIS GIM
4 micros ordinateur	5 116 €	Remplacement de matériel défectueux
1 imprimante	895 €	Agence (par glissement de matériel)
7 mallettes portables «ÉTAT DES LIEUX»	26 756 €	Engagement de dépense - la facture sera payée à la livraison du matériel (2004)

Annexe 2

Suivi des 40 projets mis en évidence par l'audit informatique

Sur les 15 projets de priorité 1 définis par les auditeurs, 13 sont réalisés.

Un projet n'est pas complètement finalisé. Il s'agit de l'optimisation de l'utilisation du logiciel de messagerie LOTUS. Ce logiciel est distribué à l'ensemble des agents, mais aucune base de données n'a été créée.

Le changement de l'onduleur sera réalisé en 2006, date limite de fin de vie des batteries changées en 2003. La fabrication de batteries de ce type n'est plus assurée.

Par ailleurs il convient de préciser que désormais seuls les serveurs, l'AS400 et quelques micros (gestion des paies, service comptabilité) restent reliés à l'onduleur.

Sur les 15 projets de priorité 2, 12 ont été menés à bien.

La mise en place d'écran de veille avec mot de passe sur les postes des utilisateurs s'est avérée impossible à réaliser compte tenu de l'âge des micros.

Les chartes d'utilisation de l'outil informatique et d'Internet ne sont pas finalisées actuellement.

Sur les 8 projets de priorité 3, l'installation de carte 1 GBITS dans les serveurs et la migration vers un système d'exportation réseau ne paraissent pas indispensables.

Par ailleurs, les auditeurs préconisaient la recherche d'un outil de traitement statistique, de requêtes et stockage des données. Aucune suite n'est donnée à ce jour à ce projet.

Les 5 autres projets de priorité 3 ont été mis en place.

Deux dilemmes étaient identifiés par les auditeurs.

Le changement d'adressage IP a été réalisé.

Quant au plan de reprise sur sinistre, étant donné sa complexité et la nécessité de recourir à une aide extérieure pour le mener à bien, ce projet ne pourra être envisagé avant le deuxième semestre 2004.

«**M. LE MAIRE** : Je félicite Denis BAUD qui fait quelque chose qui ne se faisait pas beaucoup auparavant d'ailleurs, il s'offre tous les mois je crois un bas d'immeubles et il va à la rencontre des habitants, ce n'est pas un exercice facile mais il le fait bien.

Mme Annie MENETRIER : Effectivement il y a un gros travail de fait au niveau de l'Office HLM de Besançon. Je voulais revenir quand même sur la question des logements sociaux qui me passionne et donc notamment sur la construction des logements sociaux qui est en recul dans notre pays et en stagnation à Besançon, si on prend les chiffres. Je n'ai pas tous les chiffres parce qu'on n'a pas ceux de la SAFC mais si on prend les chiffres HLM et SAIEMB il y a une stagnation. Et quand on regarde les besoins, ils sont croissants en même temps, donc on a ce phénomène-là. On assiste aussi à une paupérisation grandissante dans la population, Michel LOYAT l'a très justement dit et en même temps on a une pénurie de ces logements à loyer abordable. Bien évidemment qu'on va construire, j'entends bien Mme BRANGET dire : on va construire mais ce qui nous inquiète c'est le nombre de logements qui seront abordables pour les familles notamment modestes, les salariés modestes, qui pour certains sont pauvres. C'est très inquiétant, Denis BAUD le disait tout à l'heure, au moment où les dernières mesures budgétaires prises par le Gouvernement vont à la baisse de l'APL et d'autres aides au logement. Ça veut dire que ces populations ne pourront pas accéder aux constructions d'aujourd'hui. Et en même temps, on peut déplorer le fait que l'État et je crois que c'est quand même important aussi, préfère subventionner le privé plutôt que les HLM puisque dans les aides publiques, les finances publiques, le privé représente 41 % des aides et seulement 30 % pour le secteur HLM. Donc là aussi il nous semble qu'effectivement il y a des décisions politiques qui sont prises et nous voulons les dénoncer comme nous voulons dénoncer le fait que le Ministère du Logement -je pense que personne ne le sait- souhaiterait transformer les offices HLM et les OPAC en EPIC. On voit bien là aussi les conséquences par rapport au désengagement, j'en parlais tout à l'heure, et c'est pourquoi nous nous associons, en tant qu'élus communistes, mais pas seulement car il y a 10 000 élus aujourd'hui en France qui se battent pour promouvoir un grand service public du logement. Je crois que c'est un choix de société, d'ailleurs les associations de logements, que ce soit la CNL mais aussi la CLCV ou la fondation de l'Abbé Pierre posent cette question-là, ou les organismes logeurs notamment les HLM à leur congrès du mois de septembre dernier, en ces termes : le logement est aujourd'hui un choix de société. Je crois que nous devons le prendre en compte nous aussi dans notre assemblée. Je vous remercie.

M. LE MAIRE : Pas uniquement aujourd'hui...

Mme Annie MENETRIER : Aujourd'hui dans son sens large.

M. LE MAIRE : ... ça a toujours été un choix de société et c'est vrai que par rapport aux crédits alloués au secteur du logement, il y a eu ces dernières années -je vais encore fâcher notre ami BONNET- des désengagements très forts.

Mme Annie MENETRIER : Et encore aujourd'hui pour le privé.

M. LE MAIRE : Oui, absolument.

M. Denis BAUD : Je voudrais simplement revenir sur la question des statuts. Il faut savoir tout de même que les offices, ce qu'on appelle les HLM de manière courante, mais parlons d'office ou d'OPAC etc., vont devoir, dans les années qui viennent, être capables d'élargir leur champ d'intervention. Qu'est-ce que je veux dire par là ? Je veux dire que nous ne serons plus uniquement je crois des constructeurs de logements tels que nous l'avons envisagé pendant des années mais nous serons aussi assez largement je dirais des aménageurs. Je vais prendre un exemple. Aujourd'hui même j'étais à mon bureau à l'Office Municipal avec le maire de Dannemarie, Gérard GALLIOT, et nous avons signé avec le notaire pour une opération de création de 19 logements dont les travaux vont démarrer bientôt, l'année prochaine, à Dannemarie, ce sera du PLUS, et en même temps nous allons porter le projet de la création

d'une place, d'une salle de convivialité et aussi de quelques commerces. On dit sans cesse qu'il faut construire dans des quartiers où il n'y a pas de logements à loyer conventionné et même, il faut qu'on aille construire, bien sûr, dans les communes de l'agglomération. Mais il faut absolument que nos organismes puissent répondre à la demande, donc à ce moment-là il faudra peut-être effectivement évoluer dans nos manières d'envisager l'organisation structurelle des offices, pas du tout pour faire moins de logements à loyer modéré, mais au contraire pour prendre en compte la totalité de la question, parce que ce qui risquerait de se passer, c'est qu'on se limiterait à être justement dans les zones où il est difficile d'attirer des locataires, souvent perçues comme des zones de relégation. Or on le sait bien, pour équilibrer un budget, si l'on veut réhabiliter ce qui a besoin de l'être, si on veut déconstruire ce qui a besoin de l'être, il faut qu'on ait, je dirais, des revenus qui entrent d'une autre manière pour pouvoir équilibrer. Alors voilà, soit on est offensif et on peut continuer justement à envisager pleinement notre mission, soit on est très défensif, par exemple en matière de déconstruction et l'on choisit de reconstruire uniquement sur place mais je crois qu'à ce moment-là on s'engage dans une voie qui peut être une voie justement de déclin et on ne répondra plus, peut-être, aux besoins de la société et je dirai de l'agglomération en général. Je crois qu'on en est là aujourd'hui de nos réflexions mais en ce qui concerne l'évolution du statut, j'avais plutôt entendu dire qu'il y aurait peut-être des finitions mais on attend les décrets parce qu'une loi avait déjà été passée mais on irait plutôt vers un statut unique qui serait plus proche il est vrai du statut de l'OPAC que du statut initial de l'Office Public».

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

Récépissé préfectoral du 21 octobre 2004.