

Rapport d'activité 2006 - Grand Besançon Habitat

Rapporteur : Mme POISSENOT, Conseillère Municipale Déléguée :

Introduction

L'année 2006 est marquée par une détente assez brutale de la demande : les demandes en instance hors mutation ont chuté de 27 %.

L'inadéquation entre notre offre et la demande s'accroît (68 % porte sur 25 % du parc, contre 64 % en 2005), et la paupérisation des demandeurs s'aggrave encore.

Il s'ensuit une hausse notable de la vacance hors rénovation urbaine, qui passe la barre des 200 logements, dont près de la moitié à Fontaine Ecu.

Dans ce contexte, Grand Besançon Habitat ne peut que se féliciter de s'être engagé de façon très volontariste dans le renouvellement de son patrimoine.

A cet égard 2006 a été une année de finalisation d'études préliminaires multiples à la suite desquelles ce seront plus de 300 nouveaux logements qui seront en cours de travaux ou d'études opérationnelles en 2007.

Quant aux livraisons 2006, elles illustrent parfaitement, de l'aménagement urbain à Dannemarie à la valorisation patrimoniale rue de Pontarlier, la diversité des opérations que veut et peut conduire Grand Besançon Habitat.

Parallèlement, la volonté d'améliorer le service rendu à nos locataires s'est traduit par plusieurs actions notables :

- un effort très important a été fait sur la maintenance du patrimoine avec près de 2,5 millions d'euros de travaux. En particulier ont été rénovés les communs des bâtiments non réhabilités de Clairs-Soleils et des tours de la rue de Savoie à Planoise,
- un règlement d'immeuble a été adopté en concertation avec les associations de locataires,
- une action de remise à niveau des cages d'escaliers, et de remobilisation des locataires sur l'entretien des paliers a été engagée ; 6 personnes ont été embauchées en contrat d'avenir pour le nettoyage des cages,
- l'instauration d'une lettre biannuelle d'information à nos locataires.

Enfin, 2006 a été l'année où a été posée la première pierre du futur statut de Grand Besançon Habitat, avec la promulgation de la loi d'engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.

Aussi, en 2007, outre les multiples études et chantiers évoqués et la fin de la mise en œuvre du plan d'actions 2005-2007, Grand Besançon Habitat devra préparer cette transformation.

Cette préparation ne se limite pas à l'aspect statutaire : l'objectif est de fonder le projet d'entreprise du futur Office Public de l'Habitat Bisontin.

I - Le patrimoine au 31 décembre 2006

1 - Nature du patrimoine

L'Office gère au 31 décembre 2006, 5 591 logements dont :

- 5 395 sont offerts à la location (20 de plus qu'en 2005)
- 196 sont voués à la démolition.

De plus, l'Office gère :

- 1 506 garages et parkings ;
- 59 locaux commerciaux et professionnels ;
- 702 équivalents logements en Foyers, résidences et logements gérés par des tiers (CCAS, CROUS, ...).

2 - Répartition géographique des logements

2-1 Répartition par commune

5 403 logements, soit 97 % des logements sont situés sur le territoire de la commune de Besançon.

188 logements soit 3 % sont situés sur les territoires de communes environnantes.

| COMMUNES | NOMBRE | INDIVIDUELS | COLLECTIFS |
|------------------|--------------|-------------|--------------|
| BESANÇON | 5 403 | 78 | 5 325 |
| BOUSSIERES | 27 | 24 | 3 |
| CHALEZEULE | 23 | 21 | 2 |
| CHEMAUDIN | 33 | 29 | 4 |
| DANNEMARIE | 19 | | 19 |
| FONTAIN | 12 | | 12 |
| LAISSEY | 2 | | 2 |
| MAMIROLLE | 10 | 10 | |
| MORRE | 5 | 1 | 4 |
| QUINGEY | 8 | | 8 |
| ROULANS | 3 | | 3 |
| SAONE | 20 | 20 | |
| SERRE-LES-SAPINS | 25 | 3 | 22 |
| TORPES | 1 | 1 | |
| TOTAL | 5 591 | 187 | 5 404 |

2-2 Répartition par quartier

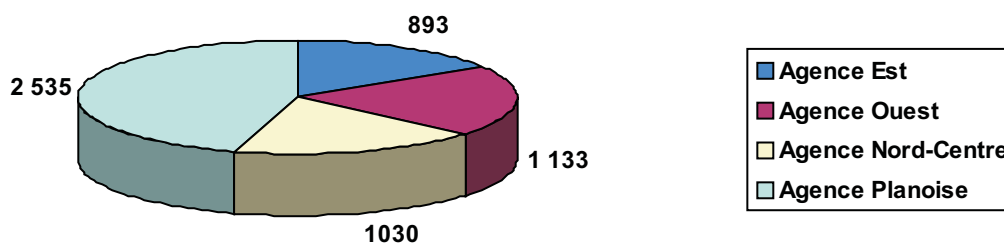
| Quartier | Besançon «diffus» | Clairs-Soleils | Planoise | La Grette | Fontaine Ecu | Palente | Hors Besançon |
|---------------------|-------------------|----------------|----------|-----------|--------------|---------|---------------|
| Nombre de logements | 1 561 | 358 | 2 422 | 501 | 318 | 243 | 188 |
| Pourcentage du parc | 27 % | 8 % | 43 % | 9 % | 6 % | 4 % | 3 % |

3- Répartition par agence et par typologie des logements

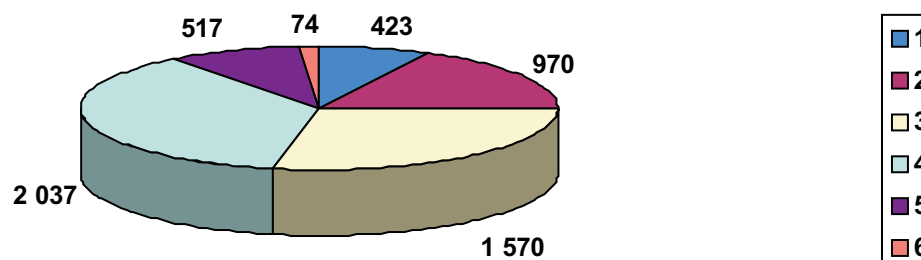
3-1 Répartition par agence

| | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | T6 et + | Total |
|---------------------|------------|------------|--------------|--------------|------------|-----------|--------------|
| Agence Est | 11 | 121 | 271 | 404 | 67 | 19 | 893 |
| Agence Ouest | 67 | 133 | 359 | 424 | 116 | 34 | 1 133 |
| Agence Nord-Centre | 84 | 171 | 284 | 362 | 110 | 19 | 1 030 |
| Agence Planoise | 261 | 545 | 656 | 847 | 224 | 2 | 2 535 |
| TOTAL | 423 | 970 | 1 570 | 2 037 | 517 | 74 | 5 591 |
| Pourcentage du parc | 8 % | 17 % | 28 % | 37 % | 9 % | 1 % | 100 % |

Répartition par agence



Typologie du patrimoine



II - La Gestion Locative

1 - L'évolution des loyers

Au 1^{er} janvier 2006, les loyers ont subi une hausse de 1,07 % en moyenne sur l'ensemble du parc. La plupart des loyers a augmenté de 1,5 %, 500 logements ont vu leur loyer gelé et 271 autres ont vu leur loyer baisser de 3 ou 1,5 %.

36 locataires, acquittent un supplément de loyer mensuel moyen de 45 €.

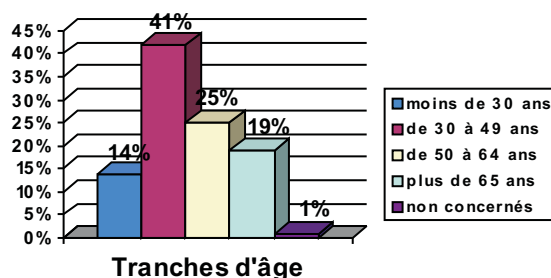
Au 31 décembre 2006, 56,7 % des locataires perçoivent une APL (Aide Personnalisée au Logement). Ce chiffre est sensiblement le même qu'en 2005.

2 - Les locataires

2-1 Données démographiques : âge, composition familiale, nationalité

Leur âge :

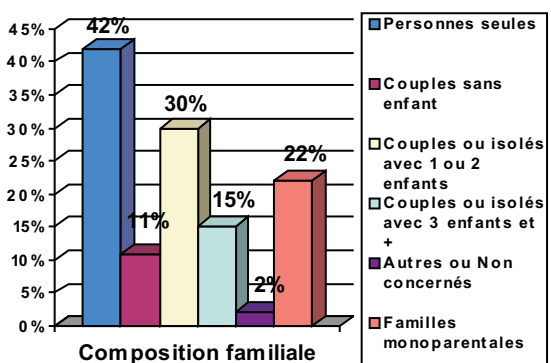
| | |
|-------------------------------------|------|
| - moins de 30 ans | 14 % |
| - de 30 à 49 ans | 41 % |
| - de 50 à 64 ans | 25 % |
| - de 65 ans et + | 19 % |
| - non concernés (personnes morales) | 1 % |



Leur composition familiale :

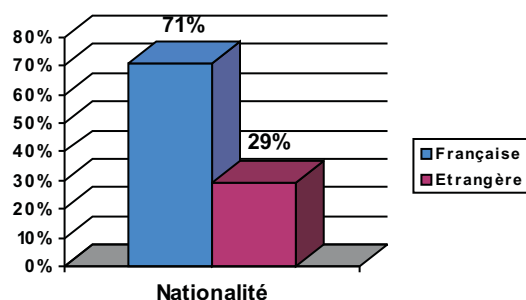
| | |
|---|------|
| - Personnes seules | 42 % |
| - Couples sans enfant | 11 % |
| - Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants | 30 % |
| - Couples ou isolés avec 3 et + | 15 % |
| - Autres ou Non concernés (personnes morales) | 2 % |
| - Familles monoparentales | 22 % |

La part des personnes seules augmente de 3 points.



Leur nationalité :

| | |
|-------------|------|
| - Française | 71 % |
| - Etrangère | 29 % |



2-2 Données économiques

Leur niveau de ressources :

| | | |
|--------------------------------|-------------|--------------------|
| - Inférieur à 60 % du plafond | 82 % | |
| dont inférieur à 20 % | 39 % | (+2 points) |
| - Entre 60 et 100 % du plafond | 15 % | |
| - Supérieur à 100 % du plafond | 1 % | |
| - Non concernés | 2 % | |

36 % des locataires sont en situation précaire (contrat à durée déterminée, chômage, RMI, allocations : parent isolé, adulte handicapé...), contre 31 % en 2004 et 33 % en 2005.

3 - La demande locative :

3-1 Eléments statistiques

Au 31 décembre 2006, 2 040 demandes de logement restent en instance dont 471 sont des demandes de changement de logement.

Ce nombre global est en nette diminution (- 20 %) par rapport au nombre constaté fin 2005. De plus, la part des demandes de mutation augmente (23 % contre 16 % en 2005).

2 326 demandes ont été enregistrées au cours de l'année 2006. Ce chiffre est également en diminution par rapport à l'année précédente (- 9 %).

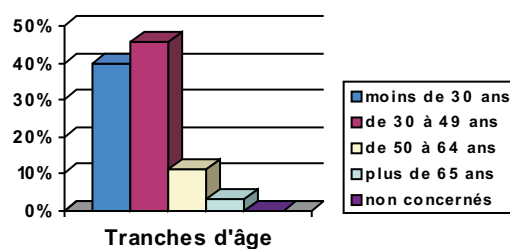
L'inadéquation entre l'offre et la demande s'aggrave. 68 % de la demande porte sur 25 % du patrimoine. (64 % en 2005)

3-2 Profil des demandeurs

Leur âge :

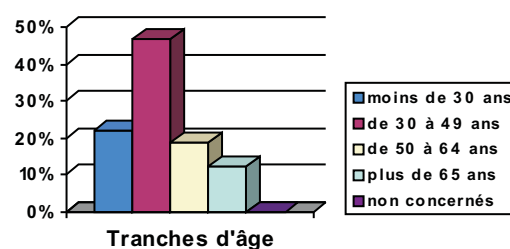
Externes

| | |
|-------------------|------|
| - moins de 30 ans | 40 % |
| - de 30 à 49 ans | 46 % |
| - de 50 à 64 ans | 11 % |
| - plus de 65 ans | 3 % |
| - non concernés | 0% |



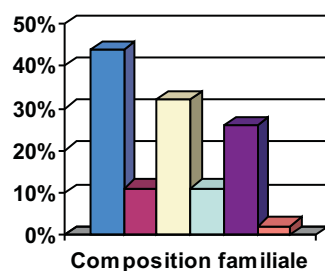
Changement de logement

| | |
|-------------------|------|
| - moins de 30 ans | 22 % |
| - de 30 à 49 ans | 47 % |
| - de 50 à 64 ans | 19 % |
| - plus de 65 ans | 12 % |
| - non concernés | / % |

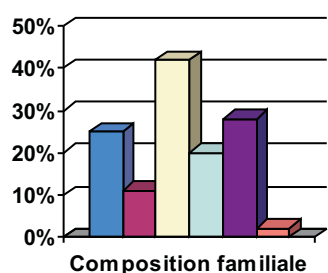


Leur composition familiale :**Externes**

| | |
|--|------|
| - Personnes seules | 44 % |
| - Couples sans enfant | 11 % |
| - Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants | 32 % |
| - Couples ou isolés avec 3 enfants et plus | 11 % |
| - non concernés | 2 % |
| - Familles monoparentales | 26 % |

**Changement de logement**

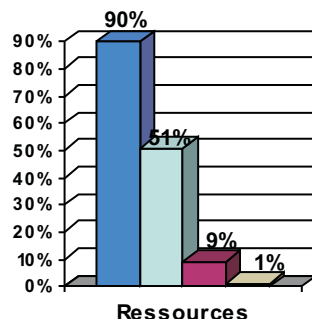
| | |
|--|------|
| - Personnes seules | 25 % |
| - Couples sans enfant | 11 % |
| - Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants | 42 % |
| - Couples ou isolés avec 3 enfants et plus | 20 % |
| - non concernés | 2 % |
| - Familles monoparentales | 28 % |



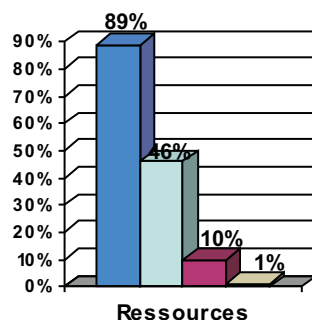
Il convient de noter que ce sont les familles qui s'agrandissent qui demandent le plus à changer de logement.

Leur niveau de ressources :**Externes**

| | |
|------------------------------------|------|
| - Inférieur à 60 % du plafond PLA | 90 % |
| - dont inférieur à 20 % | 51 % |
| - Entre 60 et 100 % du plafond PLA | 9 % |
| - Supérieur à 100 % du plafond PLA | 1 % |

**Changement de logement**

| | |
|------------------------------------|------|
| - Inférieur à 60 % du plafond PLA | 89 % |
| - dont inférieur à 20 % | 46 % |
| - Entre 60 et 100 % du plafond PLA | 10 % |
| - Supérieur à 100 % du plafond PLA | 1 % |



Les ressources des demandeurs externes sont encore plus faibles qu'en 2005. 51 % des demandeurs disposent de moins de 20 % du plafond de ressources (49 % en 2005).

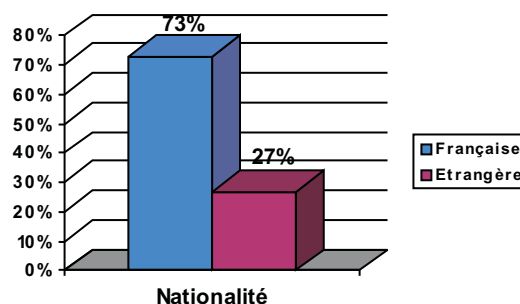
Concernant les ressources des demandeurs de changement de logement, 46 % des demandeurs disposent de moins de 20 % du plafond de ressources (44 % en 2005).

A titre indicatif, 20 % du plafond de ressources, pour 1 couple avec 2 enfants équivalent à un revenu mensuel de 720 € (4 720 F environ).

Leur nationalité :

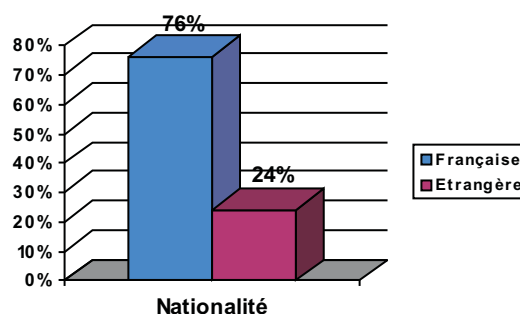
Externes

| | |
|-------------|------|
| - Française | 72 % |
| - Etrangère | 28 % |



Changement de logement

| | |
|-------------|------|
| - Française | 76 % |
| - Etrangère | 24 % |



4 - Les attributions

4-1 Eléments statistiques

Le taux de rotation est de 11,26 % pour l'année 2006. Ce taux est en nette diminution sur 3 ans (15 % en 2003).

Nombre de départs en 2006 : 631

Nombre d'arrivées en 2006 : 651 dont 26 mises en location neuve, 484 attributions externes soit 66 %, 167 mutations internes soit 34 %.

La Commission d'Attribution s'est réunie 22 fois au cours de l'année 2006.

Nombre de dossiers présentés : 887

Nombre de logements proposés : 180

Nombre d'attributions directes validées : 479

1 687 propositions de logement ont été effectuées. 651 ont obtenu l'agrément des candidats, soit un taux d'acceptation de 38 %.

Le taux de refus reste élevé, mais il est néanmoins relativement stable.

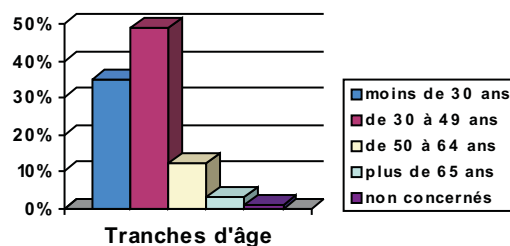
| 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|------|------|------|------|------|------|
| 60 % | 70 % | 66 % | 63 % | 58 % | 62 % |

4-2 Les nouveaux locataires

Leur âge :

Attributions externes

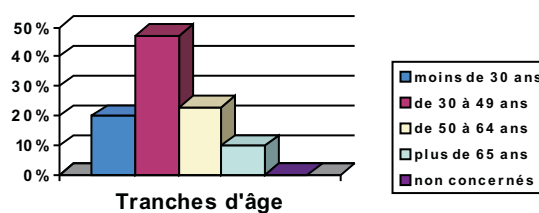
| | |
|-------------------|------|
| - moins de 30 ans | 35 % |
| - de 30 à 49 ans | 49 % |
| - de 50 à 64 ans | 12 % |
| - plus de 65 ans | 3 % |
| - non concernés | 1 % |



Les moins de 30 ans sont sous représentés dans les attributions par rapport à la demande (35 % contre 40 %).

Changement de logement

| | |
|-------------------|------|
| - moins de 30 ans | 20 % |
| - de 30 à 49 ans | 47 % |
| - de 50 à 64 ans | 23 % |
| - plus de 65 ans | 10 % |
| - non concernés | / % |

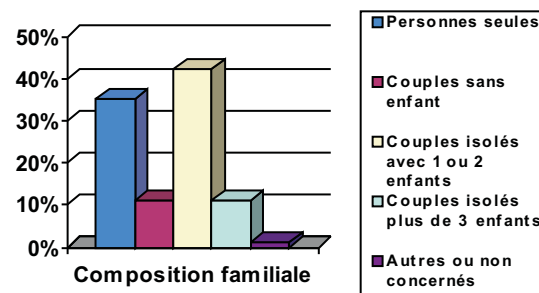


La population qui entre dans le parc de l'Office est plus jeune que celle qui bouge à l'intérieur de ce parc.

Leur composition familiale :

Attributions externes

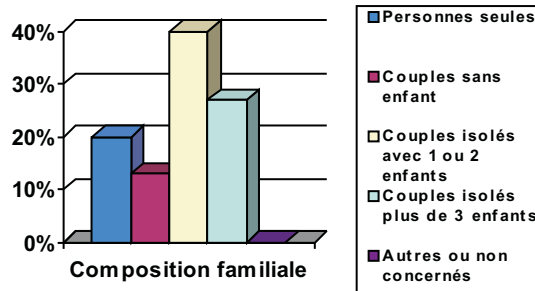
| | |
|---|------|
| - Personnes seules | 35 % |
| - Couples sans enfant | 11 % |
| - Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants | 42 % |
| - Couples ou isolés avec 3 enfants et plus | 11 % |
| - Autres ou Non concernés (personnes morales) | 1 % |
| Familles monoparentales | 27 % |



Les ménages sans enfants représentent 46 % des attributions mais 55 % des demandeurs.

Changement de logement

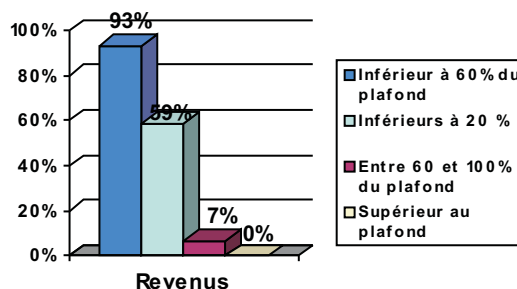
| | |
|---|------|
| - Personnes seules | 20 % |
| - Couples sans enfant | 13 % |
| - Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants | 40 % |
| - Couples ou isolés avec 3 enfants et plus | 27 % |
| - Autres ou Non concernés (personnes morales) | 1 % |
| Familles monoparentales | 28 % |



Leur niveau de ressources :

Attributions externes

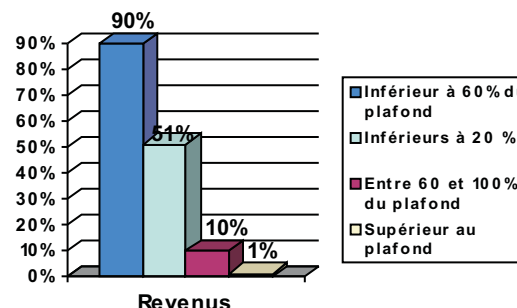
| | |
|------------------------------|------|
| Inférieur à 60 % du plafond | 93 % |
| Dont inférieur à 20 % | 59 % |
| Entre 60 et 100 % du plafond | 7 % |
| Supérieur au plafond | 0 % |



On note peu de changement par rapport à 2005.

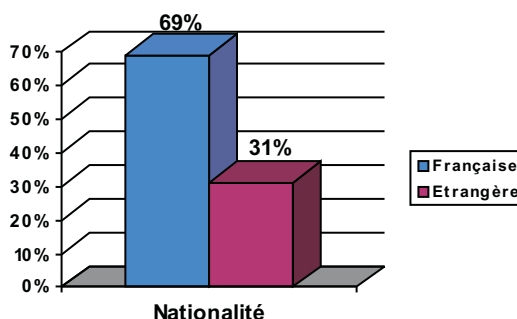
Changement de logement

| | |
|------------------------------|------|
| Inférieur à 60 % du plafond | 90 % |
| Dont inférieur à 20 % | 51 % |
| Entre 60 et 100 % du plafond | 10 % |
| Supérieur au plafond | 1 % |



Leur nationalité :

| | |
|-------------|------|
| - Française | 69 % |
| - Etrangère | 31 % |



5 - Les risques locatifs

5-1 La vacance : évolution et localisation

Au 31 décembre 2006, 333 logements sont vacants dont 251 (75 %) depuis plus de 3 mois.

Evolution de la vacance

| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|------------------|------|------|------|------|--------------------|
| Clairs-Soleils | 76 | 140 | 201 | 188 | 97 ⁽¹⁾ |
| Fontaine Ecu | 40 | 42 | 63 | 47 | 88 |
| Planoise | 72 | 34 | 51 | 78 | 100 ⁽²⁾ |
| La Grette | | | 16 | 24 | 20 |
| Ensemble du Parc | 247 | 269 | 360 | 367 | 333 |

⁽¹⁾ baisse liée aux démolitions des immeubles 106 et 75 à 83 rue de Chalezeule en 2006.

⁽²⁾ dont 29 dans les immeubles 1 - 3 - 5 rue de Cologne voués à la démolition.

La vacance est particulièrement concentrée sur Fontaine Ecu (28 % des logements).

A Planoise, le quartier des Epoisses est le plus touché par le phénomène de vacance.

5-2 Les impayés de loyer

La situation au regard des impayés de loyer au 31 décembre 2006 est indiquée dans le tableau suivant.

Répartition des impayés par agence et par importance de la dette

| | Nombre de débiteurs | Importance de la dette | | | |
|------------------------|---------------------|----------------------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| | | Inférieur ou égal à 3 mois | De 4 à 6 mois | De 7 à 12 mois | Supérieur ou égal à 12 mois |
| Agence Est | 173 | 127 | 19 | 15 | 12 |
| Agence Ouest | 301 | 235 | 30 | 20 | 16 |
| Agence Nord Centre | 242 | 175 | 29 | 14 | 24 |
| Agence Planoise | 742 | 565 | 89 | 49 | 39 |
| Total en nombre | 1 458 * | 1 102 | 167 | 98 | 91 |
| Total en % | 100 % | 76 % | 11 % | 7 % | 6 % |

* soit 28 % des locataires (contre 30 % en 2005 et 31 % en 2004).

Le nombre total de débiteurs baisse de près de 10 % en 2006. Sur 2 ans, la baisse est de 13 %. La baisse de 2006 concerne surtout les débiteurs de moins de 3 mois.

La dette globale des locataires présents est en légère baisse : 1,56 M€ contre 1,63 M€ en 2005.

En 2006, 17 protocoles ont été conclus dans le cadre de la Loi Cohésion Sociale. Ainsi, au 31 décembre 2006, 38 protocoles sont en cours de validité.

134 273 € de rappels d'APL ont été versés par la Caisse d'Allocations Familiales en 2006 à ce titre.

14 baux ont été résignés suite à un apurement de dette.

Les dispositifs de prévention des impayés et de prévention des expulsions montrent leur efficacité.

III - L'évolution du patrimoine

1. Programmes livrés en 2006

En 2006, 32 logements sont mis en location dont 5 financés en PLAI et 27 financés en PLUS.

41 % des logements sont réalisés sur Besançon et 59 % sur les communes de la CAGB.

Les deux principales opérations traduisent pour l'une la volonté de GBH de développer son offre dans les communes de la CAGB et pour l'autre, son attachement à la création de logements sociaux dans le centre-ville.

L'opération de Dannemarie s'inscrit dans un projet plus global d'aménagement du centre du village, avec la réalisation de commerces, d'une salle de convivialité et d'une place publique.

La réalisation de la salle de convivialité et l'aménagement de la place publique a été exécutée par GBH pour le compte de la commune dans le cadre d'une convention de mandat.

Caractéristiques des logements livrés en 2006

| | Construction neuve | | Acquisition-amélioration | | Total |
|----------------------------------|--------------------|----------|--------------------------|----------|-----------|
| | PLUS | PLAI | PLUS | PLAI | |
| Besançon, chemin des Mottes | | 1 | | | 1 |
| Besançon, rue de Pontarlier | | | 10 | 1 | 11 |
| Besançon, 58 G rue de Chalezeule | | | | 1 | 1 |
| Dannemarie, rue des Chanets | 17 | 2 | | | 19 |
| Total 2006 | 17 | 3 | 10 | 2 | 32 |

Typologie des logements livrés en 2006

1 seul logement individuel «Habitat Spécifique»

T1 - 6 % T2 - 19 % T3 - 44 % T4 - 28 % T5 - 3 %

| | Logements individuels | | Logements collectifs | | Total |
|----------------------------------|-----------------------|----------|----------------------|----------|-----------|
| | PLUS | PLAI | PLUS | PLAI | |
| Besançon, chemin des Mottes | | 1 | | | 1 |
| Besançon, rue de Pontarlier | | | 10 | 1 | 11 |
| Besançon, 58 G rue de Chalezeule | | | | 1 | 1 |
| Dannemarie, rue des Chanets | | | 17 | 2 | 19 |
| Total 2006 | | 1 | 27 | 4 | 32 |

Montant des investissements

| | Prix de revient |
|----------------------------------|--------------------|
| Besançon, chemin des Mottes | 122 118 € |
| Besançon, rue de Pontarlier | 1 247 850 € |
| Besançon, 58 G rue de Chalezeule | 83 275 € |
| Dannemarie, rue des Chanets | 1 650 463 € |
| Total 2006 | 3 103 706 € |

La somme des investissements s'élève, en 2006, à 3 103 706 € soit un coût moyen de 96 990 € par logement, tous types de financements confondus, soit une augmentation de 4,3 % par rapport au coût moyen des logements livrés en 2005.

2. Les projets hors programmes de renouvellement urbain

2.1 - Opérations en cours de chantier

La seule opération en cours de chantier est le projet de 15 logements rue Claude Pouillet, financés dans le cadre du Plan de Relance en financement PLUS. Le projet s'inscrit dans l'opération d'aménagement global de l'Ilot Pasteur comprenant un programme de commerces, de logements et un ouvrage souterrain de stationnement sous l'emprise du projet.

La livraison définitive est prévue fin 2007.

Dans le cadre de cette opération, deux PLAI ont été réalisés en Acquisition Amélioration : 1 T2 et 1 T3, 25 rue Claude Pouillet et 10,12 Grande Rue. Ils ont été financés et livrés en 2004.

Typologie des logements à livrer

* 7 T2

* 7 T3

* 1 T5

Montant des investissements

| | Prix de revient |
|--------------------------------------|--------------------|
| Besançon, 27, 29 rue Claude Pouillet | 1 707 814 € * |
| Total 2006 | 1 707 814 € |

* y compris acquisition de 10 places de stationnement dans le parking souterrain de l'Ilot Pasteur.

*2.2 - Opérations mises à l'étude***• Mise en chantier prévisionnelle en 2007 / 2008**

Construction neuve et Acquisition-amélioration

| | PLUS | PLAI | Total |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Besançon, La Mouillère | 21 | 2 | 23 |
| Besançon, Maison Relais Présence | | 15 | 15 |
| Besançon, Temis | 22 | 3 | 25 |
| Morre, rue de Gravelle | 11 | 1 | 12 |
| Total 2007 | 54 | 21 | 75 |

Les opérations en cours d'études ou de montage représentent un volume de 60 logements classiques et 15 logements Maison Relais toutes catégories de financements confondues.

84 % seront réalisés sur Besançon :

- 23 logements sur la ZAC de la Mouillère

Cette opération conjointe «promoteur constructeur bailleur» sera réalisée en collaboration avec Bouygues Immobilier et ce dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Le projet global comprend 61 logements dont 23 logements sociaux intégrés sans différenciation dans la conception et le traitement des volumes, permettant ainsi la vente en blocs à GBH d'une cage dédiée. La demande de permis de construire devrait être déposée au premier semestre 2007.

- 15 logements PLAI - Maison Relais Présence

- 25 logements TEMIS - Acquisition du foncier en cours. 16 % seront réalisés sur les autres communes de la CAGB

- 12 logements à MORRE - Le permis de construire a été déposé fin 2006 ; la consultation pour les travaux est prévue au printemps 2007 pour un démarrage chantier au second semestre 2007.

• Etude de rénovation urbaine de la cité Fontaine Ecu/Chaillot

Le Conseil d'Administration de GBH a souhaité engager une réflexion sur le devenir de la cité Fontaine Ecu/Chaillot afin de disposer d'une stratégie d'ensemble dans le cadre d'une rénovation urbaine. Le rapport final de l'étude réalisé par le bureau Urbanis a été présenté le 7 juillet 2006 au comité de pilotage constitué de la Mairie de Besançon, de l'Etat, de la Région, du Département, de la CAGB et de la CDC. Les conclusions ont été présentées en municipalité en février 2007.

Le travail effectué par le bureau d'études et présenté lors des différents rapports d'étapes décrit les enjeux et les orientations qui peuvent être ceux de l'opération de rénovation urbaine.

Un pré-programme d'intervention a été proposé et phasé en prenant en considération les problèmes de relogements et la production nouvelle de logements.

Le site n'étant pas classé en ZUS, le projet ne permet pas de bénéficier des financements actuels de l'ANRU. Le montage financier reste donc à approfondir.

2008

MOS relogements

2009-2010

Réhabilitation et résidentialisation de 80 logements

12 /14 rue de Chaillot

24/26 rue de Fontaine Ecu

2010-2012

Démolitions

Barre (26 Fontaine Ecu) 180 logements (61 vacants)

Tour (23 rue de Chaillot) 58 logements (11 vacants)

2012-2013

Découpage foncier / Composition VRD

Création de voiries

A partir de 2013

Reconstructions

| | | |
|------------------------|--------------|--|
| Grand Besançon Habitat | 99 logements | 3 x 30 logements collectifs 9 logements individuels groupés |
| Privés | 44 logements | 30 logements collectifs 14 logements individuels groupés |

3. Le programme de renouvellement urbain des Clairs-Soleils

Le 29 juillet 2004, le comité d'engagement de l'ANRU donnait un avis favorable à la rénovation urbaine du quartier des Clairs-Soleils pour le programme suivant :

- démolition de 320 logements sociaux
- reconstruction de 353 logements dont :
 - . 192 logements sociaux
 - . 44 logements en accession
- environ 117 logements réalisés par l'Association Foncière Logement

- réhabilitation / restructuration de 145 logements sociaux
- réaménagement de la voirie et la création d'espaces publics dont une place de 3 900 m²
- réalisation et amélioration des équipements publics
- recomposition commerciale
- vente d'une tour réhabilitée.

Le coût total de ce programme est estimé à 34 307 000 € HT et fait l'objet d'une demande de subvention ANRU d'un montant de 11 615 000 € sur 5 ans.

Une convention pluriannuelle liant l'ANRU et les différents partenaires (Préfecture, Commune, Association Foncière Logement, CDC, collectivités publiques, bailleurs sociaux et maîtres d'ouvrages publics) a été signée le 28 juin 2005.

Engagement de la phase opérationnelle du projet

• Relogements

Jusqu'à fin 2003, la gestion des relogements s'est faite sur la base de volontariat «au gré des opportunités» sous la conduite de l'agence Est de l'Office. En décembre 2003, une mission de maîtrise d'œuvre sociale (MOS) est confiée à un prestataire extérieur «URBANIS». Sa mission démarre en janvier 2004.

Etat de la vacance au 31.12.2006

| | Nombre de logements | Taux de vacance | Nombre de logements occupés |
|--------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| PSR du bas | 64 | 80 % | 13 |
| Total | 64 | 80 % | 13 |

Sur l'ensemble des quatre bâtiments à démolir, 179 départs ont été enregistrés depuis septembre 2002.

Parmi ces 179 départs, 41 familles (23 %) sont parties chez d'autres bailleurs ou dans le privé.

Destination des relogements :

- 47,00 % sur le quartier Clairs-Soleils / Bregille
- 15,00 % hors Besançon ou inconnu
- 13,40 % sur le quartier de Planoise (soit 24 familles)
- 12,30 % sur le quartier de Palente, Saint-Ferjeux, Saint-Claude
- 3,90 % sur le quartier de Fontaine Ecu / Montrapon
- 4,50 % sur le quartier des Chaprais
- 3,90 % sur le quartier des Tilleroyes / Amitié / Centre-Ville.

• Programme prévisionnel des démolitions : 320 logements

- Foyers logements Sircoulon : 88 logements - *démolition : février 2004*
- Immeuble 67/73 Mirabeau : 56 logements - *déconstruction de mars à juillet 2005*
- Tour 106 rue de Chalezeule : 32 logements - *déconstruction de décembre 2005 à avril 2006*
- Immeuble 75/83 Chalezeule : 80 logements (banane) - *déconstruction de septembre à décembre 2006*
- Immeuble 63/67 Chalezeule : 64 logements (psr du bas) - *Prévision démolition : Fin premier semestre 2007*

• Programme prévisionnel des réhabilitations : 145 logements

- Tours 102/104/108 rue de Chalezeule : 103 logements

Les études préliminaires : diagnostic, esquisse, APS, ont été engagées courant 2006. La phase de concertation locative va être engagée au premier semestre 2007.

- Tour 73 rue Chalezeule: 42 logements

Les études de diagnostic sont en cours.

• Projet de vente en accession sociale

- Tour 110 Chalezeule : 32 logements

• Programme de reconstruction par GBH : 117 logements sur site et 40 logements hors site

- *Sur site Mirabeau : 25 logements*

Le programme de reconstruction établi sur une partie de la parcelle d'assise du bâtiment démolit comprend 25 logements dont 2 financés en PLAI.

Le choix des entreprises a été validé fin 2006.

Le démarrage du chantier est prévu au premier semestre 2007.

- *Sur site FPA- Place Sud : 45 logements*

Grand Besançon Habitat doit réaliser sur la future place un programme immobilier de 45 logements qui comprend en pied d'immeuble une surface commerciale de 1 500 m² réalisée et gérée provisoirement sous maîtrise d'ouvrage SEDD.

- *Sur site Banane - Place Nord : 47 logements*

Grand Besançon Habitat doit réaliser sur la future place un programme immobilier de 47 logements qui comprend en pied d'immeuble une crèche et des surfaces commerciales réalisées sous maîtrise d'ouvrage SEDD.

Dans un souci de cohérence et d'efficacité, l'Office et la SEDD réaliseront les deux opérations de construction en co-maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un groupement de commande et d'une convention de mandat dont le mandataire est la SEDD.

Les résultats des deux concours lancés de façon concomitante pour le choix du maître d'œuvre seront connus au premier semestre 2007.

- *Hors site - Avenue Fontaine-Argent* : 40 logements

Projet en groupement partenarial avec BFCA.

4. Le programme 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.

Une étude «Habitat et Cadre de Vie» confiée au bureau d'études Lieux Dits a été lancée afin de définir un programme d'intervention significatif pour entraîner le renouvellement urbain de Planoise dont les actions seraient engagées pendant le temps de l'ORU jusqu'à fin 2008.

Le programme du PRU de Planoise validé par le Conseil Municipal du 14 octobre 2004 comprend 5 volets :

- * la création d'un pôle d'animation
- * des déconstructions (Tripode, 2, 4, 6 Ile de France, 1, 3, 5 Cologne, le Forum) permettant des reconstructions d'habitats différenciés, un programme de réhabilitation.
- * l'aménagement du Parc Urbain (partie Sud de la ZAC)
- * Programme d'aménagement des espaces publics
 - Axe Ile de France / Cassin / Parc
 - Axe Ile de France / Cassin / Europe / Bd Russell
 - Axe Ile de France / Epoisses
- * La création de locaux d'activités.

Le dossier du PRU de Planoise a été présenté à la réunion technique préparatoire de l'ANRU le 14 novembre 2005.

Cependant, le dossier du projet global de Planoise ne sera présenté devant le comité d'engagement de l'ANRU qu'après intégration des conclusions des études complémentaires qui sont ou seront lancées.

Ces études concernent notamment :

- l'aménagement de l'axe Ile de France / Cassin
- l'aménagement et la programmation du site du Forum
- la redynamisation du centre commercial des Epoisses
- la programmation de l'îlot Ouest.

Le passage devant le comité d'engagement est envisagé au début du 2^{ème} semestre 2007.

Le programme pour lequel l'office est engagé dans cette opération de renouvellement urbain comprend quatre volets majeurs :

• **Un programme de déconstruction (sans reconstruction sur site) :**

- Déconstruction 1, 3, 5 rue de Cologne 132 logements
- Déconstruction du Forum 151 logements

• **Un programme de réhabilitation**

* Sur le site des Epoisses

- Les ravalements de façades des bâtiments :

1, 3, 5 rue de Dijon 132 logements

2, 4 Picardie, 1, 3 Franche-Comté et 1 Champagne 220 logements

- Les projets de réhabilitations complémentaires

2, 4 rue de Bourgogne, 2, 4, 6 rue de Franche-Comté 220 logements

- la réhabilitation du foyer logement des Hortensias 82 logements

* Sur axe Ile de France-Cassin

- 2, 2B, 4 rue de Cologne 113 logements

- 7, 9 avenue Ile de France 51 logements

• **Un programme de reconstruction**

Le programme de déconstruction s'accompagne d'une reconstruction de l'offre locative sur les sites suivants :

ZAC des Hauts de Chazal (2 opérations) 60 logements
35 logements

Vallon du jour 20 logements

Velotte 17 logements

• **Un programme de travaux Amélioration Qualité de Service (AQS)**

- Tri sélectif

- Modernisation ascenseurs (rues de Savoie et Fribourg)

- Sécurisation halls (2 à 16 rue Léonard de Vinci).

Les études de réhabilitation des 252 logements démarrées en 2003 sur Planoise (rue du Piémont et rue de Savoie) sont toujours suspendues.

Le choix de programmation et l'intégration de ces deux programmes au dossier ANRU dépendent des conclusions de l'étude complémentaire lancée sur l'Ilot Ouest dont le rendu est prévu mi 2007.

Engagement de la phase opérationnelle

• Relogements - déconstruction 1, 3, 5 Cologne

La gestion des relogements se fait au gré des opportunités sous la conduite de l'agence de Planoise et du service attribution. La prise en charge des déménagements est effective depuis janvier 2007.

Etat de la vacance au 31.12.2006

| | Nombre de logements | Taux de vacance | Nombre de logements occupés |
|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| 1, 3, 5 Cologne | 132 | 22 % | 103 |
| Total | 132 | 22 % | 103 |

• Programmes de reconstruction

En 2006, l'ensemble des études de faisabilité, les négociations et acquisitions foncières ont été engagées sur la quasi totalité des opérations.

* ZAC Hauts du Chazal

- opération de 60 logements - lancement du concours : prévu début 2007

- opération de 35 logements - lancement du concours : début 2007

* Vallon du Jour

- opération de 20 logements : 16 collectifs et 4 individuels

Le choix du maître d'œuvre a été validé par le Conseil d'Administration de GBH en décembre 2006, les études d'esquisses sont en cours.

* Velotte

Le lancement de la consultation pour le choix du maître d'œuvre est prévu au 1er semestre 2007.

5. La réhabilitation des foyers logements

Grand Besançon Habitat était propriétaire de six foyers pour personnes âgées construits au cours des années 1965 à 1975 pour le compte du CCAS. En 2000, le conseil d'administration de Grand Besançon Habitat donnait son accord sur le principe d'une collaboration avec le CCAS pour la réhabilitation de quatre foyers logements, les Lilas, les Cèdres, les Hortensias et le Marulaz (les deux foyers logements des Clairs-Soleils ont été démolis dans le cadre du PRU).

Courant 2005, Grand Besançon Habitat et le CCAS ont conjointement examiné la faisabilité et la question des investissements globaux à réaliser sur le foyer des Lilas et des Hortensias ainsi que les impacts financiers sur la quittance du locataire.

Le conseil d'administration du CCAS du 16 septembre 2005 a accepté la révision du programme de réhabilitation des logements foyers «Les Lilas» et les «Hortensias» en ne conservant que les travaux rendus nécessaires par les mises aux normes de sécurité et le remplacement des baignoires par des douches.

Aussi, afin de répondre aux prescriptions et aux exigences réglementaires du classement des logements foyers en ERP type J (août 2005), les études concernant les foyers des Lilas et des Hortensias ont été menées conjointement en 2006 par le bureau d'études.

Cependant, courant 2006, un groupe de travail interministériel étudiait la possibilité d'exclure du classement ERP Type J certains logements foyers pour personnes âgées en fonction du niveau de dépendance. Les textes réglementaires officialisant les décisions ne sont toujours pas publiés.

Néanmoins, concernant la réhabilitation des Lilas, les investissements nécessaires à la mise en conformité incendie -ERP Type J- sont tout à fait acceptables au regard du cadre bâti et de l'enveloppe financière.

Il est convenu de continuer les études afin d'engager les travaux à la fin du premier semestre 2007.

IV - La maintenance du patrimoine

1. Entretien courant / Gros entretien / Grosses réparations

Conformément à la mise en application de la nouvelle instruction comptable, les travaux d'entretien courant, de gros entretien et de grosses réparations ont été votés pour un montant de 3 466 900 €, répartis de la façon suivante :

| | |
|---|-----------|
| - Entretien courant : | 447 500 € |
| - GE - HPGE (Gros Entretien) : <i>Hors PGE</i> | 936 400 € |
| - GE (Gros Entretien) : <i>travaux financés par la PGE</i> | 926 000 € |
| - GR (Grosses réparations) : <i>travaux financés sur fonds propres</i> | 936 000 € |
| - Programme spécifique GR : <i>travaux financés sur fonds propres issus de l'abattement TFPB et réservés aux opérations liées à l'ORU.</i> | 212 000 € |

Le montant des travaux réalisés sur l'ensemble est de 3 177 346 €, soit 92 % du budget voté.

L'élaboration des programmes GE-GR a été comme chaque année l'objet d'une concertation entre les services chargés de la maintenance et les agences.

Actions significatives du programme réalisé

- Remplacement des menuiseries extérieures *Pelouse et Amitié* - Montant 52 400 €
- Remplacement Velux *Petit Battant et Léonard de Vinci* - Montant 63 800 €
- Travaux de sécurisation ascenseurs - décret 2004-964 - Montant 157 500 €
- Modernisation 3 ascenseurs *20, 22, 24 Fribourg* - Montant 167 500 €
- Amélioration des parties communes
 - 28, 30, 32 Savoie* : Montant 81 100 €
 - 112, 118, 122 Chalezeule* : Montant 66 500 €
 - 50 A et 50 B Mirabeau* : Montant 28 200 €
 - rue de Vesoul (2^{ème} tranche)* : Montant 59 800 €

- Travaux de chaufferie 50 A et B rue Mirabeau - Montant 154 000 €
- Remplacement chaudière individuelle - Montant 61 600 €
- Mise en place tri sélectif 112 à 122 rue de Chalezeule et 50A et 50B rue Mirabeau - Montant 105 330 €
- Remplacement boîtes à lettres - Montant 34 000 €

| Bilan programme 2006 | GE | GR | Programme spécifique |
|-----------------------------------|---|---|---|
| Travaux de sécurité | 66 667 € | | |
| Terrasses - toitures | | 90 129 € | |
| Façades | 73 192 € | | |
| Menuiseries | 35 735 € | 128 410 € | |
| Ascenseurs | 204 585 € | 167 492 € | |
| Amélioration des parties communes | 375 291 € | | |
| Travaux logements hors mutation | 72 700 € | | |
| Travaux divers | 91 563 € | 383 620 € | |
| Modification réseaux enterrés | | | 42 078 € |
| Tri sélectif | | | 105 337 € |
| Portes de halls | | | 31 586 € |
| TOTAL | 919 733 € <i>soit 99 % du budget voté</i> | 769 651 € <i>soit 82 % du budget voté</i> | 179 001 € <i>soit 84 % du budget voté</i> |

Certaines difficultés au niveau des appels d'offres ne permettent pas toujours la réalisation des travaux prévus. Ainsi, deux projets seront engagés sur 2007 :

- Modernisation ascenseurs *73 rue de Chalezeule*
- Tri sélectif *Pelouse*

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 ; d'autres contrats, en revanche, ont été confiés à des entreprises alors qu'il s'agit d'entretien locatif, à la charge du locataire. Ils génèrent respectivement des charges non récupérables et des charges récupérables.

| | Récupérable | Non récupérable | Total 2006 TTC |
|--------------------------|-------------|-----------------|------------------|
| Chaudières individuelles | 57 180 € | 19 055 € | 76 235 € |
| VMC | 62 370 € | | 62 370 € |
| Robinetteries | 84 517 € | 31 461 € | 115 978 € |
| Climatisation | | 4 366 € | 4 366 € |

| | Récupérable | Non récupérable | Total 2006 TTC |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------|
| Portes de garages | | 5 805 € | 5 805 € |
| Extincteurs | | 5 507 € | 5 507 € |
| Désenfumage | | 4 362 € | 4 362 € |
| Désinsectisation - désinfection VO | 16 304 € | 24 425 € | 40 729 € |
| Espaces verts | 94 442 € | | 94 442 € |
| Suivi d'exploitation chauffage collectif | 6 910 € | 6 285 € | 13 195 € |
| Ascenseurs | 126 487 € | 42 320 € | 168 807 € |
| Suivi ascenseurs | | 19 700 € | 19 700 € |
| Totaux | 448 210 € 73,30 % | 163 286 € 26,70 % | 611 496 € |

3. Assurances et sinistralité

Le patrimoine locatif de l'office est assuré au terme d'un contrat qui comprend une franchise de 1 591 € (10 609 € pour le quartier de la Grette) en dessous de laquelle l'Office est son propre assureur.

Les dépenses 2006 (année budgétaire) de travaux suite à sinistres s'élèvent à 310 994 € soit une diminution de 38 % par rapport à 2003 et de 8 % par rapport à 2005. Un tableau sur les catégories de sinistres montre que 52 % sont des incendies, pour la majorité d'entre eux intentionnels.

Sinistres par catégories (hors Dommages Ouvrages)

| | 2003 | | 2004 | | 2005 | | 2006 | |
|-----------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|
| Bris de glace | 5,15 % | 26 192 € | 4,32 % | 17 308 € | 9,42 % | 31 804 € | 8,13 % | 25 294 € |
| Dégâts des eaux | 24,70 % | 125 677 € | 28,82 % | 115 568 € | 12,65 % | 42 711 € | 11,60 % | 36 057 € |
| Vandalisme | 9,42 % | 47 944 € | 13,65 % | 54 759 € | 19,32 % | 65 235 € | 26,08 % | 81 113 € |
| Incendies | 58,45 % | 297 402 € | 51,35 % | 205 898 € | 57,93 % | 195 626 € | 52,17 % | 162 247 € |
| Tempêtes | 2,10 % | 10 652 € | 1,31 % | 5 198 € | 0,51 % | 1 704 € | 1,95 % | 6 054 € |
| Vols | 0,18 % | 944 € | 0,55 % | 2 234 € | 0,18 % | 625 € | 0,07 % | 229 € |
| Total | | 508 811 € | | 400 967 € | | 337 705 € | | 310 994 € |

Le montant des primes s'est élevé à 400 588 €, répartis entre la prime d'assurance des biens immobiliers (338 204 €) et le risque locatif (62 384 €).

Afin de renouveler le contrat qui arrivait à échéance, un appel d'offres a été lancé courant 2006. La démarche engagée pour la limitation de l'aggravation des sinistres accompagnée des travaux de sécurisation des caves a permis d'avoir une forte concurrence.

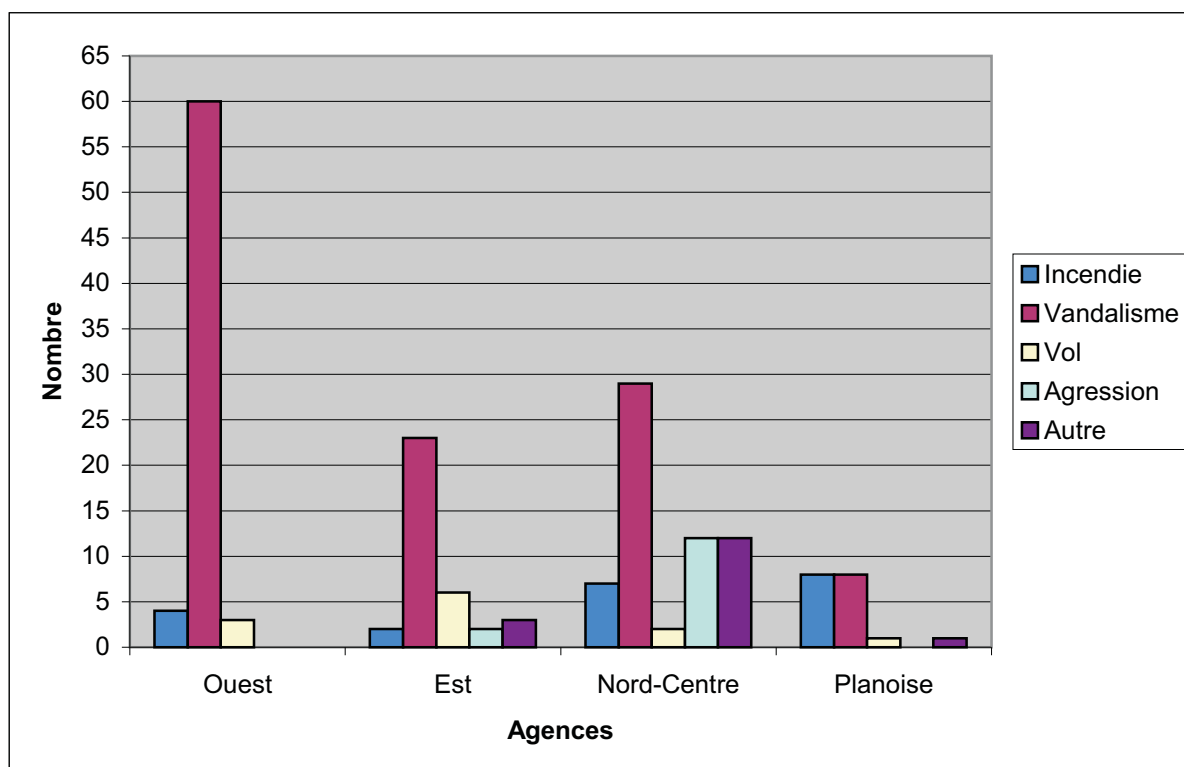
Le marché a été attribué pour un montant de prime annuel de 236 351 € avec une franchise globale annuelle de 80 000 €.

V - Les actes de délinquance**1. Bilan par nature et par quartier**

Par nature :

| Incendie | Vandalisme | Vol | Agression | Autre | Total |
|----------|------------|-------|-----------|-------|-------|
| 11,5 % | 65,6 % | 6,6 % | 7,7 % | 8,7 % | 100 % |

Par secteur :



Pour le moment, aucune comparaison n'a été faite avec les données 2005 car la tenue de ces statistiques a commencé en juin 2005.

VI - Les ressources humaines

1 - Effectifs

Au 31/12/2006, l'effectif de grand Besançon habitat est de **128** agents soit **121,21** agents en équivalent temps complet se répartissant comme suit :

| | | | |
|---------------|---------------|-------------------|-----------------------|
| HOMMES | FEMMES | TITULAIRES | NON TITULAIRES |
| 67 | 61 | 110 | 18 |

Les 110 agents titulaires comprennent **7 agents de catégorie A**, **11 de catégorie B** et **92 de catégorie C**. Quant au **18** non titulaires, ils comprennent **3 cadres A**, **2 de catégorie B** et **13 agents de catégorie C**, majoritairement des agents d'entretien effectuant des remplacements de longue durée.

De plus, depuis mars 2005, Grand Besançon Habitat emploie 6 contrats d'avenir. Ces agents sont employés sur le terrain.

Répartition de l'effectif par tranche d'âge

| Tranche d'âge | Administratif | Terrain |
|----------------------|----------------------|----------------|
| Moins de 20 ans | 0 | 0 |
| 20 à 30 ans | 9 | 2 |
| 31 à 40 ans | 20 | 13 |
| 41 à 50 ans | 23 | 15 |
| 51 à 60 ans | 16 | 27 |
| Plus de 60 ans | 0 | 3 |
| Total | 68 | 60 |

Il nous a paru important d'attirer l'attention des administrateurs sur la pyramide des âges au sein de Grand Besançon Habitat. L'observation de cette pyramide fait apparaître que 36 % de l'effectif global a 50 ans et plus ; cette proportion atteint 50 % des effectifs du personnel de terrain.

Cela n'est pas sans conséquence sur l'absentéisme.

Répartition de l'effectif par catégorie et par filière (titulaires et non titulaires)

| Personnel titulaire | Catégorie A | Catégorie B | Catégorie C |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Filière administrative | 4 | 6 | 30 |
| Filière technique | 3 | 4 | 62 |
| Filière socio-éducative | / | 1 | / |
| TOTAL | 7 | 11 | 92 |

| Personnel non titulaire | Catégorie A | Catégorie B | Catégorie C |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Filière administrative | 1 | / | 4 |
| Filière technique | 2 | 1 | 9 |
| Filière socio-éducative | / | 1 | / |
| TOTAL | 3 | 2 | 13 |

Répartition entre siège, agences et terrain

| | Personnel titulaire | | | Personnel non titulaire | | | Total |
|---------|---------------------|-------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|-------|
| | Catégorie A | Catégorie B | Catégorie C | Catégorie A | Catégorie B | Catégorie C | |
| Sièges | 6 | 8 | 17 | 2 | 1 | 2 | 36 |
| Agences | 1 | 3 | 24 | 1 | 1 | 2 | 32 |
| Terrain | / | / | 51 | / | / | 9 | 60 |

Arrivées : 7 arrivées.

Départs : 6 départs.

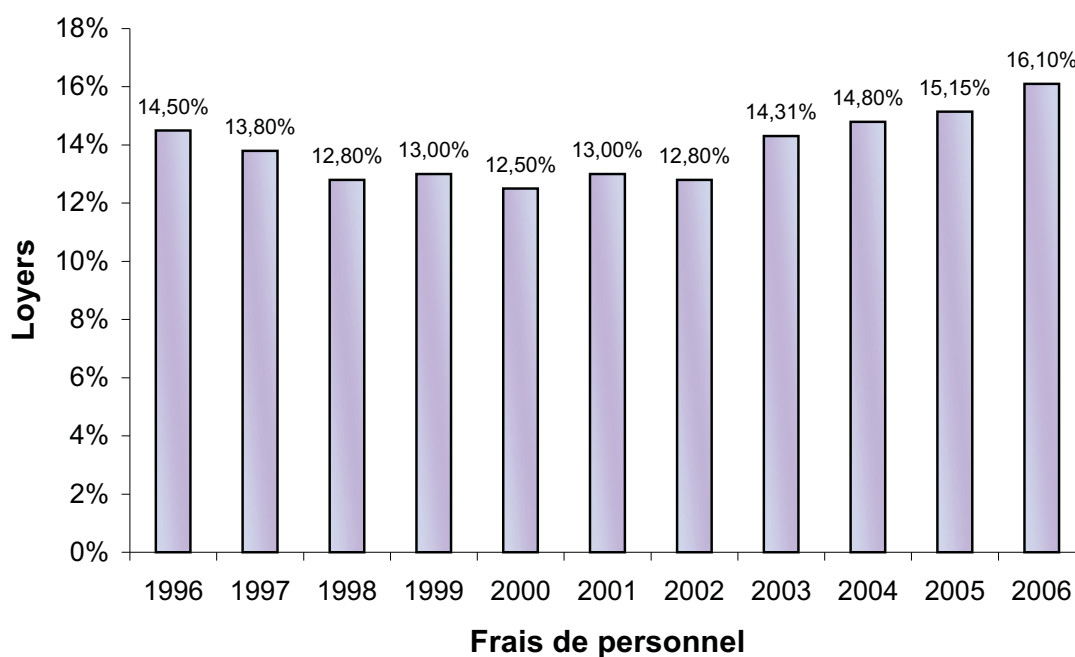
Remplaçants : **10 remplaçants administratifs** totalisant 17 mois de travail (contre 37,5 mois en 2005).

47 remplaçants terrain totalisant 97 mois de travail (contre 88 mois en 2005).

Sur l'année 2006 ce sont donc 57 personnes qui ont effectué des remplacements au sein de Grand Besançon Habitat totalisant 114 mois (125 en 2005) de travail soit 9,5 ETP.

2 - Masse salariale

Au 31/12/2006, les charges de personnel non récupérables ont représenté 2 883 618 € soit 16,10 % du montant total des loyers qui s'élevait à 17 912 735 €. L'évolution est de 6 % par rapport à 2005.



Quant à la **partie récupérable** des dépenses de personnel, elle a représenté 1 700 744 € contre 1 581 725 en 2005 soit une augmentation de 7,5 % par rapport à 2005.

L'évolution globale de la masse salariale s'explique par les mesures réglementaires catégorielles (reclassement des catégories C en novembre 2005) et collectives (hausse des traitements de 0,5 %). S'y ajoutent les évolutions normales de carrière des agents (échelons, grade, promotions).

Pour la partie charges récupérables il y a eu un peu plus de recours aux remplaçants pour pallier aux absences pour maladie (**9 mois** de plus qu'en 2005).

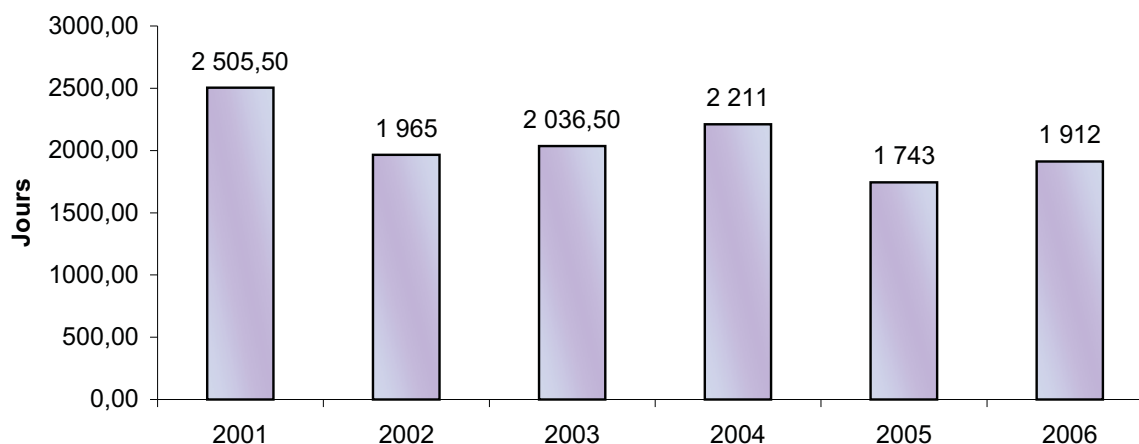
3 - L'absentéisme

Au 31/12/2006, l'absentéisme représente 1 912 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 | 859 | 107 |
| Pour longue maladie, maladie de longue durée et grave maladie | 726 | 0 |
| Pour accident du travail (y compris accident de trajet) | 8 | 135 |
| Pour maladie professionnelle, maladie imputable au service ou à caractère professionnel | 0 | 0 |
| Pour maternité et adoption + paternité | 9 | 0 |
| Pour autres raisons (événements familiaux) | 62 | 6 |
| Total | 1 664 | 248 |
| Total général | 1 912 | |

Comparaison de l'absentéisme pour la période 2001-2006



L'absentéisme est donc en recrudescence par rapport à 2005, tout en restant inférieur au niveau des années antérieures.

Evolution de l'absentéisme de 2001 à 2006 par nature d'absence

| Année | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------|--------------|--------------|
| Maladie ordinaire | 1 061,50 | 909 | 569 | 672,50 | 754 | 966 |
| Longue maladie | 396 | 770 | 1 076 | 835 | 709 | 726 |
| Accident du travail | 320,50 | 221 | 108 | 241 | 37 | 143 |
| Maladie professionnelle | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Maternité-paternité-adoption | 632 | 0 | 202 | 381 | 153 | 9 |
| Événements familiaux | 95,50 | 65 | 81,50 | 81,50 | 90 | 68 |
| Total | 2 505,50 | 1 965 | 2 036,50 | 2 211 | 1 743 | 1 912 |



Régime indemnitaire en place depuis 2002

L'absence pour maladie ordinaire a fortement augmenté et se rapproche du niveau qui prévalait avant la mise en place du régime indemnitaire.

Répartition de l'absentéisme (maladie) par tranche d'âge

| Tranche d'âge | Administratif | | | Terrain | | |
|----------------|-----------------|-----------------------|----------|-----------------|-----------------------|-----------|
| | Nombre d'agents | Total jours d'absence | Moyenne | Nombre d'agents | Total jours d'absence | Moyenne |
| 21 à 30 ans | 7 | 29,5 | 4 | 1 | 8 | 8 |
| 31 à 40 ans | 7 | 69,5 | 10 | 9 | 126 | 14 |
| 41 à 50 ans | 8 | 58 | 7 | 7 | 122 | 17 |
| 51 ans et plus | 6 | 69 | 13 | 17 | 472 | 27 |
| Total | 28 | 226 | 8 | 35 | 740 | 21 |

Analyse de l'absentéisme

Avec 1 912 jours, l'absentéisme représente 5,93 % du nombre de jours travaillés. Il est en augmentation par rapport à 2005 de + 162 jours (1 912 jours pour 1 750 jours en 2005).

Une analyse des causes de l'absentéisme met tout de suite en évidence la pyramide des âges au sein de Grand Besançon Habitat. Le «vieillessement» touche plus particulièrement le personnel de terrain où 50 % des agents ont 50 ans et plus et totalisent 484 jours d'absence soit 27 jours en moyenne par agent.

Grand Besançon Habitat n'étant pas en mesure d'offrir à cette catégorie de personnel des postes moins pénibles en fonction de leur âge, il est à craindre que nous ayons à gérer un niveau d'absentéisme important pour les prochaines années.

Une réflexion devra être conduite pour minimiser cet état de fait.

4 - Formation 2006

4.1 - Nombre de jours de formation

a - Nombre de jours de formation par catégorie de personnel

La formation du personnel en 2006 a représenté 529 jours répartis comme suit :

| Nature de la formation | Préparation concours | Formation continue | Formation initiale |
|------------------------|----------------------|---|--------------------|
| Catégorie A | 18,5 | 46,5 | 5 |
| Catégorie B | 15 | 87,5 | 38 |
| Catégorie C | 18 | 296 + 4,5 pour apprentie Mlle BLETRIX | - |
| Total | 51,5 | 434,5 | 43 |

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

| Personnel administratif | Personnel de terrain | |
|-------------------------|----------------------|--------------------|
| Siège + Agences | Gardiens | Agents d'entretien |
| 442,5 | 46,5 | 40 |

Avec 529 jours, le nombre de jours de formation est en hausse de **184,5** jours par rapport à l'année 2005 (344,50 jours).

Cet effort exceptionnel en matière de formation s'explique par un rattrapage de la programmation 2005 et surtout par des actions de formation qui ont accompagné l'installation de différents modules informatiques dans le cadre de la gestion locative. Ces formations informatiques représentent 150 jours pour une dépense globale de 25 827,13 €.

Par ailleurs, deux actions de formation dans le domaine du management d'équipe ont été montées et ont concerné les responsables d'agence et les gardiens d'immeuble.

Enfin les efforts se sont poursuivis dans le domaine de la préparation aux concours et les formations initiales post concours (94,5 jours).

La modernisation de notre outil informatique et les formations qu'elle induit devra se poursuivre en 2007.

4.2 - Coût

La formation du personnel a représenté une dépense annuelle **127 494,65 €** (dont 25 901 € de cotisations obligatoires) se répartissant comme suit :

| Cotisation CNFPT | Coût pédagogique autres organismes | Coût salarial | Autres frais déplacements et hébergements |
|------------------|------------------------------------|---------------|---|
| 25 901 | 48 551,23 | 50 903,51 | 2 138,91 |

5 - Protection du personnel

L'année 2006 a été un peu plus calme du point de vue des comportements agressifs à l'égard du personnel. Grand Besançon Habitat a eu à adresser trois mises en garde à des locataires pour des insultes envers le personnel. Il s'est constitué partie civile dans deux plaintes déposées auprès du Procureur de la République pour des agressions verbales répétées assorties de menaces.

Au nombre de mesures préventives, il convient de noter l'installation d'un système d'alarme à l'agence de Fontaine Ecu.

VII - Mise en œuvre du plan d'action 2005-2007

La totalité des actions est aujourd'hui engagée.

Le bilan détaillé est fourni en annexe.

Parmi les actions conduites en 2006, on retiendra notamment la mise en place :

- d'un règlement d'immeuble,
- de la procédure de remise à niveau des cages d'escalier et de remobilisation des locataires,
- de la lettre aux locataires,
- d'une animation sur les espaces sportifs de l'Amitié et de la Grette, avec le Club Clemenceau,
- du site intranet de l'Office.

Annexe **Mise en œuvre du plan d'actions** **Bilan 2006 détaillé** **Objectifs**

1. Mettre en œuvre le plan stratégique du patrimoine et les opérations de renouvellement urbain

1.1. Maintenir voire améliorer la qualité du parc existant

La base de données sur l'état du parc et les interventions nécessaires a été constituée, même si l'outil prévu initialement (GETAL) a finalement été abandonné. La base est sous Excel.

Outre le plan triennal des interventions GE/GR, le programme des travaux à réaliser dans les dix prochaines années a été établi et chiffré.

Il sera intégré dans le plan stratégique de patrimoine 2008-2015, en cours d'élaboration et qui devrait être approuvé en 2007.

1.2. Les objectifs 2006-2009 de développement

La recherche foncière se poursuit pour compléter le programme du PCS (les perspectives restent insuffisantes à ce jour au regard de l'objectif).

1.3. Préparer et conduire les démolitions programmées

Le planning concernant Clairs-Soleils est toujours respecté.

Le conseil d'administration a autorisé le dispositif d'aide au relogement des locataires du 1, 3, 5 Cologne le 19 décembre 2006.

Le projet de renouvellement urbain de Fontaine Ecu est entré dans la phase de validation et de recherche des financements.

1.4. Définir une politique de vente

Action intégrée à la révision du PSP.

Garantir un habitat et un service de qualité

1.5. Garantir un habitat de qualité

a) Un logement en bon état

Cf. 2005 ; le taux d'acceptation est redescendu au niveau de 2004 après l'amélioration constatée en 2005. Des moyens plus conséquents ont été prévus mais le manque de disponibilité des entreprises entrave l'action.

b) Des entrées d'immeubles plus accueillantes

Cf. 2005 ; la mise en œuvre du programme se poursuit.

En particulier ont été traitées toutes les parties communes des immeubles non démolis et non réhabilités de Clairs-Soleils

1.6. Veiller à la qualité du service rendu

a) La propreté des parties communes et des abords

La procédure spécifique nettoyage complet/remobilisation des locataires testée avec succès à la Grette a été étendue à l'ensemble du parc ; pour la mettre en œuvre 6 agents ont été recrutés en contrat d'avenir. Les deux tiers du parc environ ont été traités en 2006.

b) Maintenance et fonctionnement des équipements

Action 2005 réalisée.

c) Cadre de vie et tranquillité

Le règlement intérieur a été établi, validé et mis en place.

L'entretien des équipements extérieurs est mis en place.

La sécurisation des immeubles fait l'objet d'une action constante.

1.7. Améliorer les relations avec les locataires

a) L'entrée dans les lieux

Action 2005 réalisée.

b) Le traitement des réclamations

Toutes les réclamations sont saisies sur le nouveau logiciel depuis avril 2006. Le suivi a été amélioré de ce fait.

L'analyse des statistiques proposées par le logiciel de suivi va permettre d'identifier les axes de progrès.

c) La communication

Actions réalisées.

Le rythme de deux lettres aux locataires par an est tenu.

d) Le départ du locataire

La démarche de négociation lors de l'EDL sortant continue de donner des résultats positifs (pas de réclamations en 2006 non plus sur le montant des réparations locatives).

La révision de la grille de vétusté est engagée, à finaliser début 2007.

1.8. Contribuer à la qualité du lien social.

L'édition 2006 d'immeubles en fête a été un réel succès, malgré des conditions climatiques peu favorables.

Une convention a été passée avec le club de foot Clemenceau pour l'animation des espaces sportifs de l'Amitié et de la Grette, avec un succès réel.

2. Améliorer la sécurité des locataires et des agents

2.1. Sécurisation des parties communes

Les caves ont été fermées au 92 D côté droit rue de Vesoul.

2.2. L'Office acteur du CLPS

La collaboration avec les forces de police et la Ville s'est encore renforcée, avec des résultats tangibles sur les Epoisses, Clairs-Soleils et même Fontaine Ecu.

L'office a participé à la réflexion sur la mise en place de correspondants de nuits et a décidé de contribuer à cette action, dont des effets très positifs sont escomptés.

2.3. Sécurité des personnels

Un dispositif d'alerte a été mis en place à l'agence Nord-Centre.

2.4. Sécurité incendie

Action 2005 réalisée.

2.5. Gestion de crise

Action reportée en 2007.

Affirmer la vocation sociale de l'Office

2.6. La politique d'attribution

Action 2005 réalisée.

2.7. La politique de relogement

L'action se poursuit.

2.8. La prévention des expulsions

Action 2005 réalisée. Les résultats sont encourageants.

2.9. La politique des loyers

Action 2005 réalisée.

2.10. Les charges

L'audit des charges a été engagé. Les résultats seront connus début 2007.

2.11. Logement d'insertion

L'habitat spécifique Chemin des Mottes a été terminé.

Le terrain pour la Maison Relais avec l'Association Présence a été trouvé.

3. Anticiper et s'adapter

3.1. A l'évolution de la demande

a) Au vieillissement de la population

Le diagnostic du parc est réalisé, la politique d'adaptation est à établir, en lien avec la réflexion engagée par la CAGB.

b) La paupérisation

Il a été veillé à minimiser autant que faire se peut la hausse de loyers 2007 (de - 3 % à + 2,3 %).

Pour les ménages les plus défavorisés, cette hausse est couverte par celle de l'APL (2,8 %).

3.2. L'évolution du marché local

Malgré la hausse des loyers du parc privé, la demande baisse et se paupérise.

3.3. L'évolution du statut

Les agents ont été informés via le CTP et le journal interne, des dispositions de l'article de la loi d'engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.

3.4. Le conventionnement global

L'analyse des loyers a été en 2005 une première étape.

La mise à jour de l'attractivité des groupes a été réalisée en 2006.

3.5. L'évolution de l'instruction comptable

Action 2005 réalisée.

Les Moyens

4. Les moyens financiers

4.1. Contenir les impayés : cf. 4.3 : La prévention des expulsions

4.2. Lutter contre la vacance

Les actions prévues ont été réalisées. Toutefois, les résultats ne sont toujours pas au rendez-vous : la vacance croît sur Fontaine Ecu et persiste sur les Epoisses.

4.3. Garantir la dette contre l'évolution des taux

Le recours à un instrument de couverture de la dette actuelle contre l'évolution des taux a été de nouveau envisagé et abandonné.

Pour les nouveaux emprunts, une recherche conjointe de l'optimisation des emprunts est réalisée par les départements développement et finances.

Pour la dette existante un travail est en cours qui conduira à des propositions mi-2007 pour une mise en œuvre en 2008.

4.4. Politique GE-GR

Cf. 1.1

5. Les moyens humains

L'élaboration des fiches de poste est engagée mais a pris du retard et devrait se terminer mi 2007.

En terme d'organisation, le pôle facturation est rattaché au département Gestion/informatique, et non plus au département patrimoine.

Le plan de formation a été établi.

6. Le suivi et la communication

6.1. Les tableaux de bord

Une proposition d'ACG a été retenue pour l'acquisition groupée d'un logiciel performant de suivi. Les études ont été réalisées en 2006 et le logiciel sera disponible en 2007.

6.2. Outil de prospective financière

La parution de la mise à jour du logiciel est annoncée pour 2007.

6.3. Internet/Intranet

a) Internet

Action 2005 réalisée.

b) Intranet

Le site a été réalisé.

6.4. Enquête de satisfaction

Action 2005 réalisée.

Le Conseil Municipal est invité à prendre acte de ce rapport.

«**M. LE MAIRE** : Rapport très copieux.

Mme Annie MENETRIER : Monsieur le Maire, je voulais faire une intervention sur la question du logement.

M. LE MAIRE : C'est le moment.

Mme Annie MENETRIER : C'est le moment, effectivement. Les associations de locataires font un constat alarmant sur cette question du logement. Je ne voulais donc pas laisser passer cette question. Les personnes très en difficulté ne sont en effet plus les seules à rencontrer des obstacles pour accéder à un logement ou à faire face à des dépenses d'habitat qui progressent plus rapidement que leurs revenus. C'est vrai pour les salariés, c'est vrai aussi pour les retraités et à Besançon et sur l'agglomération, on vit exactement les mêmes situations qu'au plan national. Les difficultés touchent désormais les classes moyennes modestes. Cet élargissement des difficultés de logement vient notamment du fait que le niveau des revenus des ménages est trop souvent méconnu mais surtout insuffisamment pris en compte. Est-ce que l'on sait qu'aujourd'hui, par exemple, la moitié des ménages a en moyenne un revenu inférieur à 2 000 € par mois après impôt et prestations sociales comprises, c'est-à-dire un peu plus de deux SMIC ? C'est une moyenne bien sûr, la moitié de la population et surtout que la grande partie de la population, celle qui n'a pas d'autres ressources que son travail et ils ne feront pas partie, ceux-là, des bénéficiaires du cadeau fiscal des 15 milliards d'euros, vit désormais une situation de quasi stagnation et même de régression si l'on considère que les dépenses obligatoires et notamment les loyers et les charges ont considérablement augmenté les six dernières années. Cette réalité est vécue au plan local. On le voit quand on regarde les chiffres, y compris les chiffres officiels qui sont donnés par les bailleurs et par la Préfecture. En effet, le nombre d'assignations pour impayés enregistre une progression importante en 2006 de près de 40 % pour Grand Besançon Habitat. Je ne parle que de Grand Besançon Habitat mais on pourrait parler de tous les bailleurs sociaux. En revanche je voudrais saluer la politique de prévention de l'Office qui, activement soutenue par les associations de locataires d'ailleurs, permet de réduire le recours à la pire des solutions qui est l'expulsion puisqu'en 2006 les chiffres font état d'une baisse de 9 % des procédures d'expulsion par rapport à 2005 pour Grand Besançon Habitat. Donc une politique de prévention qui porte ses fruits.

Quelques mots pour terminer : on voit que le budget consacré par les familles au logement a atteint en 2005 un record historique avec une moyenne de près de 25 %, c'est énorme 25 % et pour les ménages les plus modestes, ça représente entre 40 et 50 % de leurs revenus. En six ans, la progression des loyers a été près du double de l'inflation sans compter une augmentation importante, ça a été dit tout à l'heure, des charges liées à l'envolée des coûts de l'énergie et ce n'est pas fini. Dans le même temps, les aides de l'Etat à la réhabilitation, à la mise en état des logements, sont en constante diminution, obligeant d'ailleurs les bailleurs sociaux à augmenter leurs loyers pour faire de la réhabilitation. On a une augmentation de 13 % en 4 ans. Mais on pourrait prendre l'exemple de l'amortissement de ROBIEN qui attribue 400 millions d'euros aux propriétaires, soit une plus-value de 15 % et qui représente, cette niche fiscale, autant que les crédits PALULOS affectés aux aides pour les réhabilitations. On voit bien là les choix politiques qui sont faits et qui favorisent, c'est un constat, une minorité toujours plus riche contre une majorité qui s'appauvrit. Compte tenu de cette situation alarmante, nous soutenons la position des associations de locataires qui demandent la non augmentation des loyers pour 2008 comme ce fut le cas en 2000 et 2001 et, d'autre part, nous pensons qu'il est nécessaire mais nous ne sommes pas les seuls, que la collectivité accroisse ses investissements pour le logement public, à Besançon et sur l'ensemble de l'agglomération, dans les années qui viennent. Il doit y avoir une réelle prise de conscience face à l'urgence des besoins en logements. Une récente enquête de la SOFRES montre que 86 % des Français estiment qu'il est difficile de trouver un logement aujourd'hui et 73 % jugent inefficaces les mesures prises

au cours des 4 dernières années pour apporter des solutions en matière de logement. Voilà ce que je voulais dire. Je crois que c'est une question vraiment très importante et les élus doivent vraiment se poser des questions par rapport aux années qui viennent.

M. LE MAIRE : Je ne peux qu'être d'accord avec ce que vient de dire Annie MENETRIER. Quand on imagine qu'entre 25 et 50 % des revenus sont consacrés au logement, que chacun fasse son examen de conscience et regarde ce que ça représenterait pour lui, 25 à 50 %, les plus démunis c'est 50 % du revenu pour le logement. C'est une vraie priorité. C'est pour cela aussi qu'on doit construire sur Besançon. On doit construire sur l'Est, sur l'Ouest, on doit construire même dans la Boucle ou pas très loin de la Boucle, on doit construire parce qu'il faut mettre du logement public. Vous savez l'aversion que j'ai pour le terme «logement social», je me suis déjà largement exprimé par rapport à ça. On doit construire, que ça soit de l'autre côté de Battant, du côté de la rue de la Madeleine si vous voyez ce que je veux dire, que ça soit demain sur d'autres secteurs à l'Est de Besançon, on doit pouvoir mettre en place des opérations pour permettre de loger les gens, ceux aussi qui ont des revenus modestes en faisant, comme disait Éric tout à l'heure, très attention aux problèmes d'énergie parce que l'énergie ça va s'envoler, et à la qualité de logement. Cette priorité de logement est déjà prise en compte à l'Agglomération où l'on a beaucoup augmenté le budget du logement, à la Ville aussi, et je pense que nous devons effectivement continuer à augmenter cette prise en compte des demandes des bailleurs car on doit pouvoir loger tout le monde à Besançon, ce qui actuellement n'est pas le cas, il y a des difficultés. Or quand il y a des difficultés de logement, vous savez ce que cela entraîne, cela fait monter le prix des loyers. Un jour ici on m'avait dit que c'était ennuyeux parce que ça faisait moins de revenus pour ceux qui louaient, c'est vrai, il faut que ce soit équilibré et que ceux qui louent puissent aussi avoir des revenus pour leur permettre d'acheter des logements parce que tout ne peut pas être du logement public mais tout ça est affaire d'équilibre.

M. Denis BAUD : Je voulais simplement signaler que je suis d'accord avec le constat d'Annie. Cela dit je suis Président d'un organisme, on est face aux réalités. Il y a aussi un point qu'elle n'a peut-être pas suffisamment souligné, c'est que lorsque nous construisons des logements nouveaux, les bailleurs aujourd'hui sont obligés de mettre des fonds propres et de manière assez élevée parce que les aides, les financements ne sont pas suffisants. Ça veut donc dire que les actuels locataires des bailleurs financent une partie de la construction neuve, ce qui, à mon avis, n'est pas très juste et je pense que c'est là l'origine du problème. On assiste ensuite, effectivement, à des hausses de loyers et on est contraint de le faire parce qu'on a un autre problème, c'est qu'on est confronté au manque d'attractivité d'une partie de notre parc et à Besançon on est dans ce double paradoxe, c'est-à-dire qu'effectivement on pourrait loger plus de monde, mais dans certaines parties de la ville on a des logements vacants, donc il faut qu'on dépasse ce double paradoxe et actuellement nous n'avons pas les outils pour le faire.

M. LE MAIRE : Un des vrais problèmes qui se pose c'est le problème du foncier et du prix du foncier. C'est pour cela que le Département a mis en place un établissement public foncier départemental, l'EPFD où la communauté d'agglomération est partie prenante, pour pouvoir permettre des opérations de construction. Nous devons aussi, à l'avenir, être vigilants pour permettre à des opérations de promotion immobilière de pouvoir se tenir, se mettre en place parce qu'on va avoir un problème de logements dans les années à venir, il faut en être absolument persuadé. Et là je pense et j'espère que le Grenelle de l'Environnement n'aura pas été qu'une grand-messe. Déjà apparemment on a récupéré, comme l'avait demandé l'Association des Maires des Grandes Villes de France, des crédits pour le TCSP. Si ça se confirme, je le saluerai parce que c'est vrai, notre agglomération s'était fait «holduper» 90 M€, donc si on les récupère, tant mieux et je dirai bravo Jean-Louis BORLOO. Mais le logement c'est aussi quelque chose d'important. On a beaucoup parlé des problèmes d'isolation et des charges, ça a été redit à plusieurs reprises, qui deviennent de plus en plus insupportables pour les personnes à faibles revenus. Il faut donc qu'on donne aux offices logeurs, aux bailleurs, des moyens d'isoler mieux, de mieux construire. C'est de la géothermie, ce sont des chaudières à condensation, c'est de la meilleure isolation, c'est tout

cela. On ne va pas faire un débat sur le logement parce qu'il reste encore 50 points à l'ordre du jour mais c'est important.

Mme Danièle POISSENOT : Je voulais juste donner une précision encore à Annie MENETRIER par rapport aux hausses de loyers dont elle a fait état et qui effectivement, en général, font bondir les locataires. Maintenant tous les bailleurs sociaux ont pour politique de donner une hausse de loyer mais en même temps, sur certains logements, de faire un maintien de loyer, voire des baisses de loyers, de façon à ce que des logements puissent être attractifs ou puissent devenir attractifs pour des locataires. Donc après effectivement on fait une moyenne de hausse de loyers, c'est une moyenne mais c'est toujours pris en compte par les bailleurs, ce qui permet à des locataires de pouvoir accéder quand même à des loyers qui sont intéressants. Donc ça c'est une première chose. Puis et là c'est dommage que Mme BRANGET ne soit pas là parce que je crois qu'on pourrait effectivement faire appel à la politique qu'elle est de relayer au gouvernement le souhait de rétablir l'aide à la pierre qu'il a supprimée et c'est ça dont on souffre actuellement, c'est que les bailleurs sociaux, les bailleurs publics ne peuvent plus construire de logements parce qu'il n'y a plus d'aide à la pierre, c'est ça qui est important.

M. Jean ROSSELOT : Juste un mot, il n'y a plus d'aide à la pierre ? On ne peut quand même pas dire ça puisqu'on a délégué la compétence...

M. LE MAIRE : Ce n'est pas ce qu'elle a dit.

M. Jean ROSSELOT : Elle n'a pas dit qu'il n'y avait plus d'aide à la pierre ?

M. Denis BAUD : Jean ROSSELOT l'aide à la pierre a été déléguée aux collectivités locales, en l'occurrence à la communauté d'agglomération, on est bien d'accord mais à coût égal...

M. LE MAIRE : A niveau égal.

M. Denis BAUD : On nous a transféré la situation au jour J, donc maintenant si la Communauté d'Agglomération veut effectivement faire beaucoup plus pour l'habitat, il faut qu'elle augmente sa fiscalité, donc le Gouvernement a bien joué !

M. LE MAIRE : C'est toujours l'éternel problème, on nous transfère à l'euro près. Les transferts de compétences, c'est récent quand même, la loi de décentralisation Acte II c'est quand même récent. On ne va pas faire de débat politique de toute façon mais on transfère à l'euro près mais ensuite il faut remettre au pot. On en redira un mot tout à l'heure sur les entreprises d'insertion, avec la baisse des crédits.

M. Jean ROSSELOT : La peinture que fait Annie MENETRIER, on ne va pas rentrer dans le détail mais...

M. LE MAIRE : La quoi ?

M. Jean ROSSELOT : La peinture...

M. LE MAIRE : Non, c'est une analyse politique que je partage...

M. Jean ROSSELOT : Une analyse, c'est presque une peinture tellement ça fait appel à l'émotion, à l'émotif, à la compassion, etc. Oui, c'est la réalité mais...

M. LE MAIRE : Monsieur ROSSELOT, allez habiter rue Gounod aux Orchamps et vous verrez...

M. Jean ROSSELOT : Il y a des pays qui furent chers à Annie MENETRIER où les gens se logeaient à 4 familles dans 40 m²...

M. LE MAIRE : Attendez, on parle de Besançon.

M. Jean ROSSELOT : ...je suis d'accord, il y a des difficultés. Mais il faut quand même admettre que le plan BORLOO pour le logement, on n'en a pas vu souvent depuis 20 ans dans les gouvernements qui se sont succédé, c'est un grand engagement, il faut quand même le dire. On peut évidemment pleurer mais ce fut quand même quelque chose dont Besançon, je vous en félicite, tire profit en s'insérant dans les circuits administratifs à bon escient. Bref, le Grand Besançon avec Denis BAUD c'est quand même une affaire, il y a du travail de fait, on le voit bien, on le lit, à Dannemarie-sur-Crête jusqu'à la rue de Pontarlier, on voit bien le travail qui est fait. J'ai deux petites questions qui peuvent paraître mineures comme ça, sur le taux d'augmentation du vandalisme dans les immeubles. On n'a que le mot sécurité à la bouche. Mais ce n'est pas normal de voir un taux d'augmentation année après année. J'aimerais bien que le taux de réalisation des projets des jeunes soit égal à celui d'augmentation du vandalisme dans les immeubles puisqu'on est à 9,42 % de taux de vandalisme ; sur le total des sinistres on passe de 13 en 2004 à 19 en 2005...

M. LE MAIRE : Tu me donneras le nom du Ministre de l'Intérieur !

M. Jean ROSSELOT : Oui, d'accord, mais on revient à Besançon, Monsieur le Maire, où je répète, il y a un problème plus global. Vous ne prenez pas les responsabilités que la loi vous donne, et on retrouve ça là comme ailleurs, c'est un premier point. Deuxième point, le rapport fait ressortir très franchement le décalage qui résulte de la vacance des locaux par exemple dans le secteur de Fontaine Ecu. Mais je rejoindrai ce qu'avait dit un jour Annie MENETRIER sur le fait qu'on ne devrait pas tant démolir que ça. On devrait réhabiliter, j'irai même plus loin, je dirais qu'on devrait vendre à des conditions très avantageuses des logements vacants dans le secteur de Fontaine Ecu qui n'est pas un secteur désagréable. On devrait avoir une politique qui facilite l'achat des logements dans les secteurs où les logements sont devenus vacants. J'aimerais entendre ce discours-là.

M. LE MAIRE : Monsieur ROSSELOT, entre 2003, 2004, 2005, 2006, vous me donnerez le nom du Ministre de l'Intérieur de l'époque qui a dit que la délinquance allait baisser, premièrement. Deuxièmement, toujours avec cet effet d'annonce, on nous a mis en place une loi pour empêcher les rassemblements dans les bas d'immeubles. Cette loi est inapplicable et inappliquée. Demandez à un policier ce qu'il en pense, il vous répondra qu'on ne peut absolument rien faire avec cette loi. Je ne vous donnerai pas le nom de ceux qui me l'ont dit parce que vous le feriez remonter au Ministère de l'Intérieur et ils auraient des soucis mais c'est inapplicable et inappliqué donc c'est bien de vouloir faire porter au maire et aux présidents des offices d'HLM la responsabilité, sauf que dans cette bonne ville de Besançon où depuis 2002 on nous a quand même supprimé -je ne dis pas qu'il faut des policiers partout mais il en faut- on nous a quand même supprimé 40 uniformes à Besançon. Vraiment, qui en est responsable ? Quand une personne peut affirmer qu'il est pour des politiques qui augmentent la sécurité des biens et des personnes et que parallèlement il diminue les moyens et que personne au niveau national le lui fait remarquer, là c'est vrai, il faut être fort car celui qui a porté ce discours sécuritaire est le même qui a réduit les moyens...

M. Jean ROSSELOT : Mais il y a une loi !

M. LE MAIRE : Il y a une loi mais Jean ROSSELOT vous avez été parlementaire, vous savez très bien qu'il peut y avoir toutes les lois ; derrière il faut les décrets et quand il y a les décrets, quand ils sortent, quelques années après, s'il n'y a pas les moyens, les crédits, que fait-on ? On se retourne effectivement vers les Offices d'HLM qui eux se retournent vers la mairie ou vers les locataires. Qu'est-ce qu'on ne nous a pas dit sur cette loi qu'on a votée ! A l'heure actuelle, chaque problème donne lieu 15 jours après à une proposition de loi au Parlement, sauf qu'elles sont inapplicables et inappliquées. Tout ça c'est de l'esbroufe, nous vivons actuellement une grande politique d'esbroufe. Mais si ! les derniers événements de ce week-end le prouvent encore mais on ne va pas dévier, chacun se fera son avis là-dessus.

M. Pascal BONNET : Je crois qu'on ne va pas faire un débat éternel...

M. LE MAIRE : Je suis d'accord.

M. Pascal BONNET : ...vous vous limitez à certains aspects médiatiques pour nier le fait que depuis quelques mois il se passe des choses dans le pays...

M. LE MAIRE : J'ai oublié de dire quelque chose, je vous coupe une seconde, c'est que concernant les crédits du Ministère BORLOO, l'ANRU, il y a de plus en plus de projets mais on n'a pas augmenté les crédits, si bien que ceux qui étaient effectivement subventionnés à 40 voire 50 % par l'ANRU maintenant ne le sont plus qu'à 30, 25, 20 %, c'est-à-dire que oui il y a une grande politique mais on ne met pas les moyens en face et si les 15 milliards d'euros de paquet fiscal avaient été investis, allez, à raison d'un tiers pour les économies d'énergie, un tiers pour les TCSP et puis un tiers pour le logement, eh bien je peux vous dire que là on aurait fait de grandes choses. Mais on ne l'a pas fait ! Michel LOYAT peut vous dire les difficultés que nous avons pour faire passer nos dossiers. Jean-Paul ALDUY, le Maire de Perpignan qui était Président de l'ANRU me disait : «je ne peux pas te donner ce que je n'ai plus», et ce n'est pas un maire socialiste, c'est quelqu'un de très bien d'ailleurs, mais il y a de plus en plus de dossiers et la cassette n'a pas augmenté donc tu as de moins en moins de crédits par projet. Après on peut faire de grandes déclarations et dire qu'il faut faire tomber les tours, sauf qu'après il faut reconstruire des logements dont le loyer n'est pas trop cher pour que les gens puissent le payer. Parce que si tu déconstruis les tours puis que le foncier augmente et qu'il y a besoin de fonds propres pour reconstruire, on reconstruit trop cher et les gens ne peuvent pas venir dans les logements reconstruits. Donc il y a plusieurs urgences nationales mais il y a une urgence nationale à redonner de l'argent pour le logement pour loger les gens tout simplement. Pascal, excusez-moi de vous avoir coupé.

M. Pascal BONNET : Je suis toujours dans ma première intervention ?

M. LE MAIRE : Mais bien sûr.

M. Pascal BONNET : Je disais que vous voyez les choses à travers votre lorgnette mais les Français ne se trompent pas. Apparemment ils sont satisfaits quand même de ce qui se passe depuis quelques mois et puis le mandat en cours on le jugera au bout de 5 ans, c'est un projet sur 5 ans. Je voudrais rejoindre ce qu'a dit Jean ROSSELOT sur le fait, puisque vous faisiez référence au passé, que la possibilité faite au Maire d'exercer un pouvoir de police plus net dans sa commune vous n'avez pas souhaité l'appliquer donc vous ne pouvez pas non plus reprocher en permanence à l'État ce que vous ne voulez pas faire.

M. LE MAIRE : Si je le fais, qui va payer les policiers ?

M. Pascal BONNET : Ce qui me paraît surtout très choquant dans vos propos tout à l'heure, c'est que Jean ROSSELOT s'exprime mais c'est un républicain. Ce n'est pas quelqu'un qui, parce que vous allez citer quelqu'un, va aller faire de la délation au Ministère de l'Intérieur. Donc je crois qu'il faut qu'on fasse attention à ce qu'on dit dans cette enceinte.

M. LE MAIRE : C'est tout ce que vous vouliez dire ? Je m'attendais à pire. Simplement je vous rappelle Monsieur BONNET que quand je crée des postes de policiers municipaux, ce sont les Bisontines et les Bisontins qui les paient avec leur taxe d'habitation, alors que lorsque c'est de la police nationale, il y a une péréquation nationale et c'est la solidarité nationale, c'est la Nation qui paie les postes, pas les Bisontines et les Bisontins, enfin en partie quand même mais avec un autre système de calcul».

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

N'ont pas participé au vote : M. LOYAT, M. BAUD, Mme POISSENOT, M. GHEZALI, Mme CASENOVE.

Récépissé préfectoral du 13 novembre 2007.