

Rapport d'activité 2007 - Grand Besançon Habitat

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :

INTRODUCTION

La détente de la demande constatée en 2006, s'est poursuivie en 2007. En conséquence, le nombre de demande hors mutations en instance a chuté encore de 10 % (soit - 37 % en 2 ans).

Parallèlement, la vacance hors rénovation urbaine s'est aggravée, avec un pic à 258 logements en octobre. Diverses mesures et une forte mobilisation interne ont permis en fin d'année de le contenir à 234 logements, ce qui représente néanmoins une hausse de 13 % par rapport à 2006.

Dans ce contexte, le niveau très élevé de la production en préparation -328 logements en construction ou en études opérationnelles- pourrait paraître paradoxal.

Mais la réussite de la mise en location de la résidence Pasteur le démontre : les besoins existent toujours, mais il faut pouvoir proposer une offre de qualité adaptée à la demande.

Tel est l'enjeu du Plan Stratégique de Patrimoine dont le projet a été finalisé en 2007 après deux ans d'études approfondies.

S'est terminé également en 2007 le plan d'actions triennal. Un bilan complet en a été dressé, qui fait l'objet, vu son importance, d'un document à part du présent rapport d'activité.

I - Le patrimoine au 31 décembre 2007

1 - Nature du patrimoine

L'Office gère au 31 décembre 2007, 5 617 logements dont :

- 5 421 sont offerts à la location (26 de plus qu'en 2006)
- 196 sont voués à la démolition.

De plus, l'Office gère :

- 1 503 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

5 429 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
BESANCON	5 429	79	5 350
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	5 617	188	5 429

2-2 Répartition par quartier

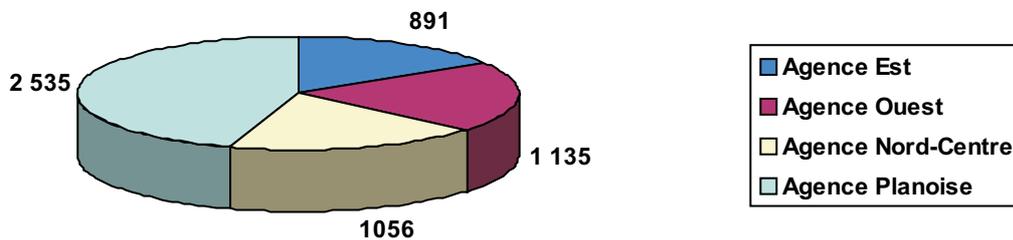
Quartier	Besançon «Diffus»	Clairs- Soleils	Planoise	La Grette	Fontaine Ecu	Palente	Hors Besançon
Nombre de logements	1 587	358	2 422	501	318	243	188
Pourcentage du parc	28 %	6 %	44 %	9 %	6 %	4 %	3 %

3 - Répartition par agence et par typologie des logements

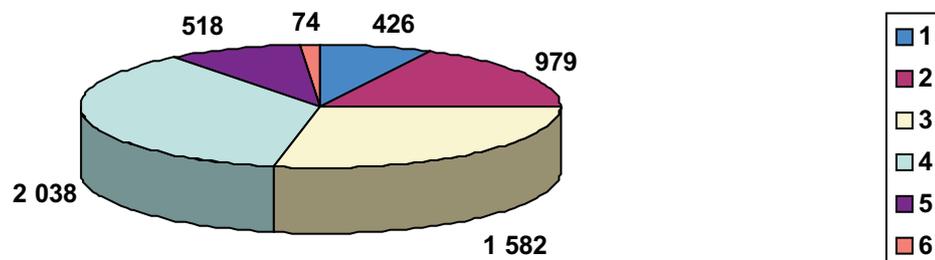
3-1 Répartition par agence

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	TOTAL
Agence Est	11	121	271	402	67	19	891
Agence Ouest	67	133	360	425	116	34	1 135
Agence Nord-Centre	87	180	295	364	111	19	1 056
Agence Planoise	261	545	656	847	224	2	2 535
TOTAL	426	979	1 582	2 038	518	74	5 617
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 2007, les loyers ont subi une hausse de 1,88 % en moyenne sur l'ensemble du parc. La plupart des loyers a augmenté de 2,3 %, 500 logements ont vu leur loyer gelé et 271 autres ont vu leur loyer baisser de 3 ou 1,5 %.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration a décidé en septembre 2007, de baisser de façon significative les loyers à la relocation de logements situés dans les immeubles de la rue de Belfort, rue Bouloche et Avenue du Parc/Place de l'Europe, vacants depuis plus de 6 mois et difficiles à louer, compte tenu d'une part de leur loyer élevé et d'autre part de leur mauvais agencement.

L'expérience, qui portait à l'origine sur 11 logements, et qui s'est avérée concluante (10 logements sur 11 loués au 31 décembre 2007), a été étendue par délibération du Conseil d'Administration de décembre 2007.

32 locataires acquittent un supplément de loyer mensuel moyen de 44 €.

Au 31 décembre 2007, 59 % des locataires perçoivent une APL (Aide Personnalisée au Logement). Ce chiffre est en augmentation de 2,3 % par rapport à l'année 2006.

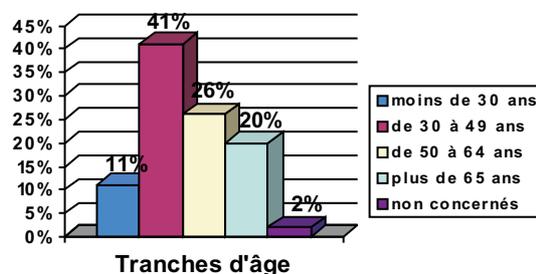
2 - Les locataires

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

Leur âge :

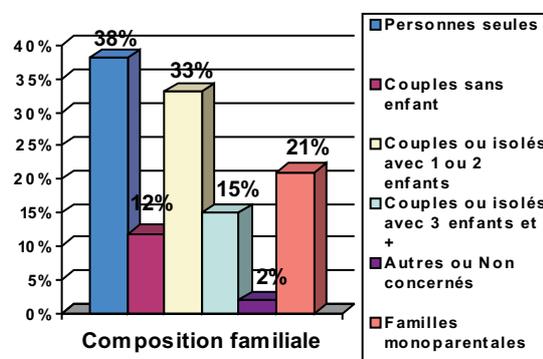
- moins de 30 ans	11 %
- de 30 à 49 ans	41 %
- de 50 à 64 ans	26 %
- de 65 ans et +	20 %
- non concernés (personnes morales)	2 %

La répartition est stable.



Leur composition familiale :

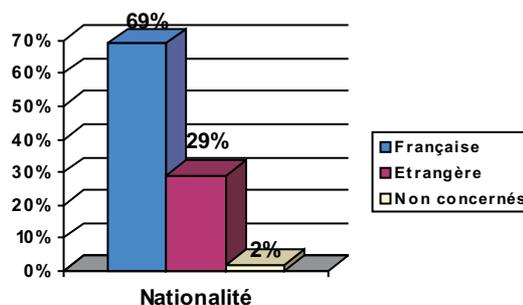
- Personnes seules	38 %
- Couples sans enfant	12 %
- Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants	33 %
- Couples ou isolés avec 3 et +	15 %
- Autres ou Non concernés (personnes morales)	2 %
- Familles monoparentales	21 %



La part des personnes seules diminue de 4 points et revient au niveau de 2005.

Leur nationalité :

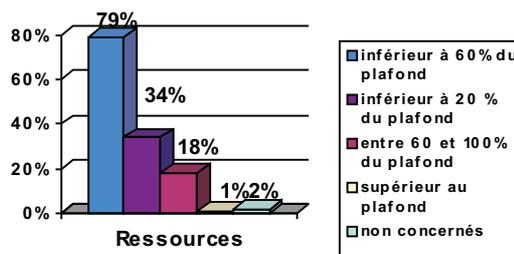
- Française :	69 %
- Etrangère :	29 %
- non concernés :	2 %



2-2 - Données économiques

Leur niveau de ressources :

- Inférieur à 60 % du plafond	79 % (- 3 pts)
dont inférieur à 20 %	34 % (- 5 points)
- Entre 60 et 100 % du plafond	18 %
- Supérieur à 100 % du plafond	1 %
- Non concernés	2 %



39 % des locataires sont en situation précaire (contrat à durée déterminée, chômage, RMI, allocations : parent isolé, adulte handicapé...), contre 33 % en 2005 et 36 % en 2006.

3 - La demande locative

3-1 Eléments statistiques

Au 31 décembre 2007, 1 901 demandes de logement restent en instance dont 492 sont des demandes de changement de logement.

Ce nombre global, déjà en baisse de 20 % en 2006, est encore en diminution (- 7 %) par rapport au nombre constaté fin 2006. La part des demandes de mutation, qui avait augmenté en 2006, reste quasi stable en 2007 (26 % de la demande globale).

2 347 demandes ont été enregistrées au cours de l'année 2007. Ce chiffre est parfaitement stable par rapport à 2006.

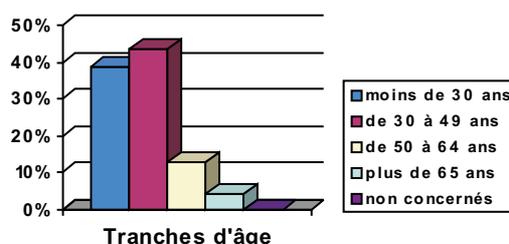
L'inadéquation entre l'offre et la demande est toujours un problème. 65 % de la demande porte sur moins de 30 % du patrimoine.

3-2 Profil des demandeurs

Leur âge :

Externes

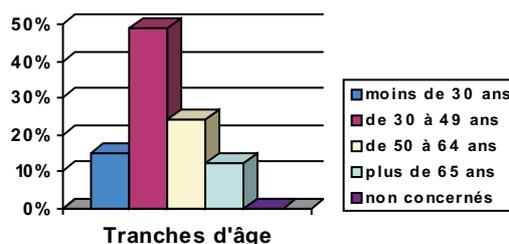
- moins de 30 ans	39 %
- de 30 à 49 ans	44 %
- de 50 à 64 ans	13 %
- plus de 65 ans	4 %
- non concernés	0 %



Les plus de 50 ans représentent 17 % contre 14 % en 2006.

Changement de logement

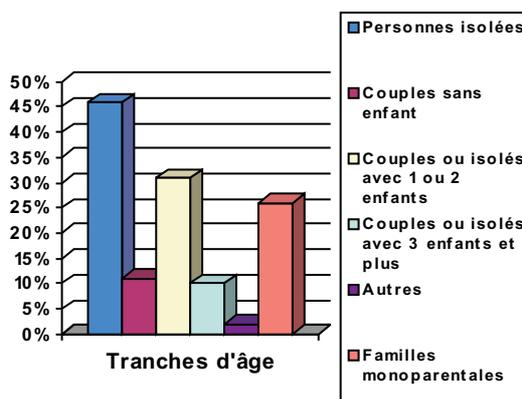
- moins de 30 ans	15 %
- de 30 à 49 ans	49 %
- de 50 à 64 ans	24 % (+ 5 pts)
- plus de 65 ans	12 %
- non concernés	/ %



Leur composition familiale

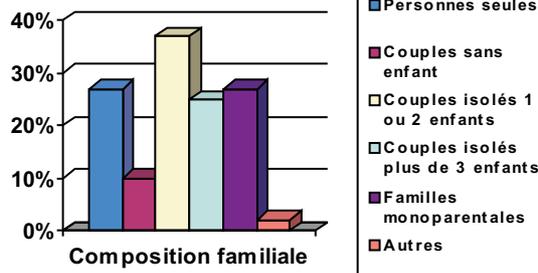
Externes

- Personnes seules	46 % (+ 2 pts)
- Couples sans enfant	11 %
- Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants	31 %
- Couples ou isolés avec 3 enfants et plus	10 %
- Autres (Colocataires)	2 %
- Familles monoparentales	26 %



Changement de logement

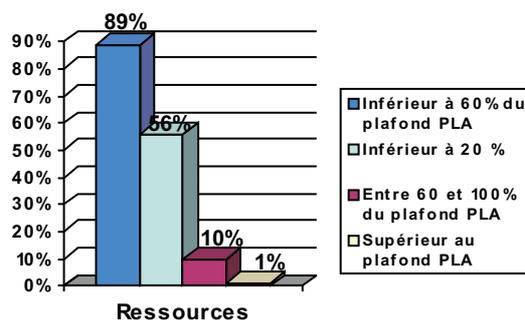
- Personnes seules	27 %
- Couples sans enfant	10 %
- Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants	37 %
- Couples ou isolés avec 3 enfants et plus	25 %
- Autres (Colocataires)	2 %
- Familles monoparentales	27 %



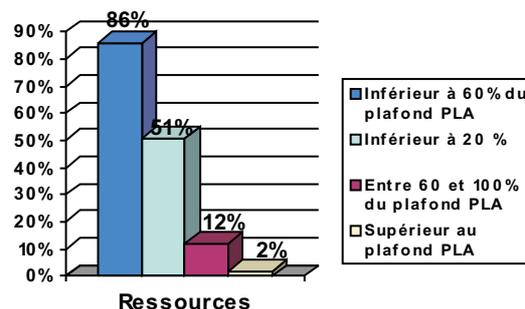
Les familles qui s'agrandissent continuent à être celles qui demandent le plus à changer de logement.

Leur niveau de ressources :**Externes**

- Inférieur à 60 % du plafond PLA	89 %
- dont inférieur à 20 %	56 %
- Entre 60 et 100 % du plafond PLA	10 %
- Supérieur à 100 % du plafond PLA	1 %

**Changement de logement**

- Inférieur à 60 % du plafond PLA	86 %
- dont inférieur à 20 %	51 %
- Entre 60 et 100 % du plafond PLA	12 %
- Supérieur à 100 % du plafond PLA	2 %



Les ressources des demandeurs externes sont encore un peu plus faibles qu'en 2006. 56 % des demandeurs disposent de moins de 20 % du plafond de ressources (51 % en 2006).

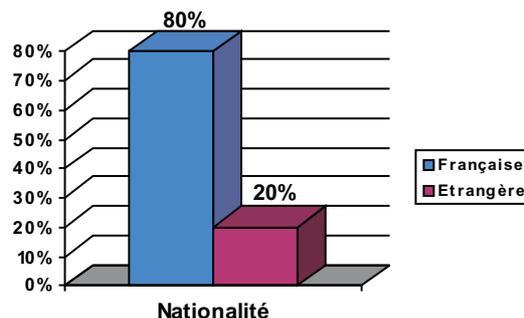
Concernant les ressources des demandeurs de changement de logement, 51 % des demandeurs disposent de moins de 20 % du plafond de ressources (46 % en 2006).

A titre indicatif, 20 % du plafond de ressources, pour 1 couple avec 2 enfants équivalent à un revenu mensuel de 735 € (4 820 F environ).

Leur nationalité :**Externes**

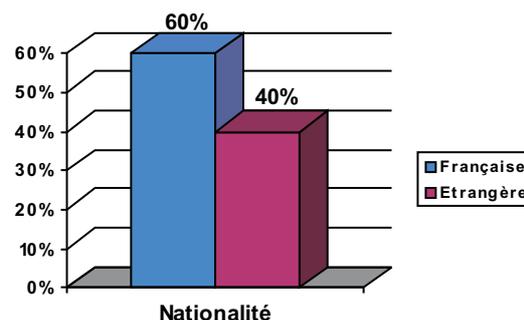
- Française
- Etrangère

80 %
20 %

**Changement de logement**

- Française
- Etrangère

60 %
40 %

**4 - Les attributions***4-1 Eléments statistiques*

Le taux de rotation est de 11,26 % pour l'année 2007. Ce taux est parfaitement stable par rapport à l'année 2006.

Nombre de départs en 2007 : 633

Nombre d'arrivées en 2007 : 698 dont 26 mises en location neuve, 516 attributions externes soit 74 %, 182 mutations internes soit 26 %.

La Commission d'Attribution s'est réunie 23 fois au cours de l'année 2007.

Nombre de dossiers présentés : 1 174

Nombre de logements proposés : 199

Nombre d'attributions directes validées : 565

1 982 propositions de logement ont été effectuées. 705 ont obtenu l'agrément des candidats, soit un taux d'acceptation de 36 %.

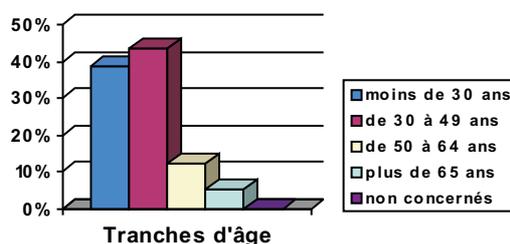
Le taux de refus est à nouveau en hausse.

2002	2003	2004	2005	2006	2007
70 %	66 %	63 %	58 %	62 %	64 %

4-2 Les nouveaux locataires

Leur âge :**Attributions externes**

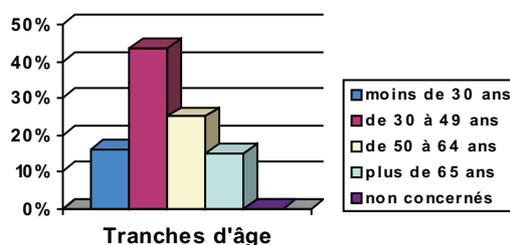
- moins de 30 ans	39 %
- de 30 à 49 ans	44 %
- de 50 à 64 ans	12 %
- plus de 65 ans	5 %
- non concernés	- %



Contrairement à 2006, la répartition est la même que celle des demandeurs.

Changement de logement

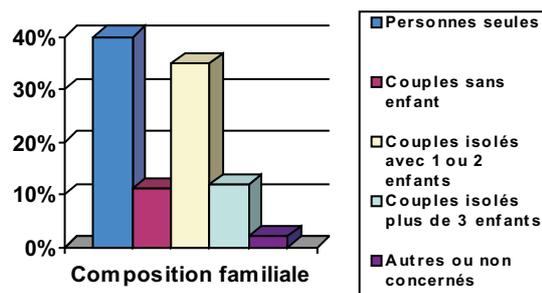
- moins de 30 ans	16 %
- de 30 à 49 ans	44 %
- de 50 à 64 ans	25 %
- plus de 65 ans	15 %
- non concernés	- %



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

Leur composition familiale :**Attributions externes**

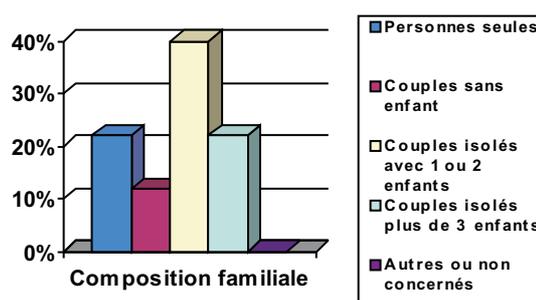
- Personnes seules	40 %
- Couples sans enfant	11 %
- Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants	35 %
- Couples ou isolés avec 3 enfants et plus	12 %
- Autres ou Non concernés (personnes morales)	2 %
Familles monoparentales	28 %



Les personnes seules restent sous-représentées dans les attributions, par rapport aux demandeurs, mais moins fortement qu'en 2006 (6 points d'écart en 2007 contre 9 points en 2006).

Changement de logement

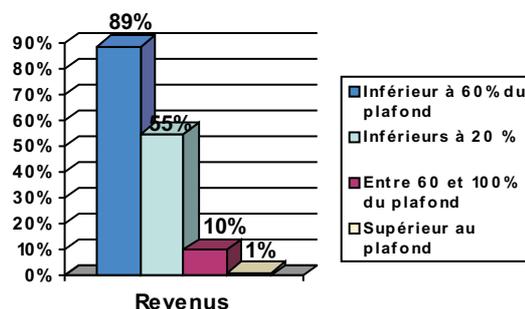
- Personnes seules	22 %
- Couples sans enfant	12 %
- Couples ou isolés avec 1 ou 2 enfants	44 %
- Couples ou isolés avec 3 enfants et plus	22 %
- Autres ou Non concernés (personnes morales)	- %
 Familles monoparentales	 24 %



Leur niveau de ressources :

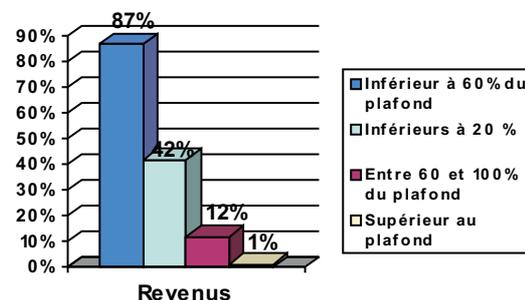
Attributions externes

Inférieur à 60 % du plafond	89 %
Dont inférieur à 20 %	55 %
Entre 60 et 100 % du plafond	10 %
Supérieur au plafond	1 %



Changement de logement

Inférieur à 60 % du plafond	87 %
Dont inférieur à 20 %	42 %
Entre 60 et 100 % du plafond	12 %
Supérieur au plafond	1 %

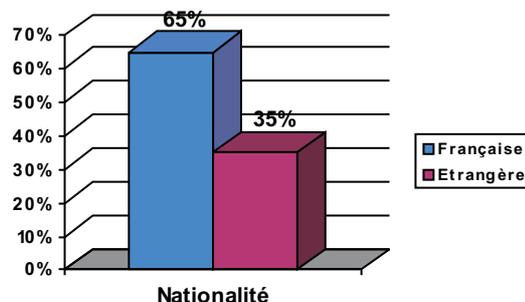


Les ressources des nouveaux locataires sont légèrement supérieures à celles constatées en 2006.

La répartition est similaire à celle des demandeurs.

Leur nationalité :

- Française	65 %
- Etrangère	35 %



5 - Les risques locatifs

5-1 La vacance : évolution et localisation

Au 31 décembre 2007, 424 logements sont vacants dont 266 sont « retirés du marché » pour cause de démolition ou de vente.

La vacance hors rénovation urbaine a fortement augmenté (234 contre 207), malgré une nette amélioration en fin d'année.

Evolution de la vacance

	2003	2004	2005	2006	2007
Clairs-Soleils	140	201	188	(1) 97	(2) 111
Fontaine Ecu	42	63	47	88	109
Planoise	34	51	78	(3) 100	(4) 151
La Grette		16	24	20	28
Ens. du Parc	269	360	367	333	424

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

(2) dont 64 dans le dernier immeuble à démolir et 13 dans la Tour 110 destinée à la vente.

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

(4) dont 79 dans les immeubles 1 - 3 - 5 rue de Cologne voués à la démolition.

La vacance continue à augmenter à Fontaine Ecu (34 % des logements sont vides), d'autant que le Conseil d'Administration a décidé en cours d'année 2007 de suspendre les attributions sur ce secteur en vue de la requalification du quartier. A Planoise, les quartiers des Epoisses et de l'avenue du Parc sont les plus touchés par le phénomène de vacance.

Vacance de logements par type

Type	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6	Total
Nombre	3	12	24	76	12	5	132

58 % de la vacance pour absence de candidats porte sur des logements de type 4, alors qu'ils ne représentent que 36 % du patrimoine. La vacance sur les petits logements de type 1 et de type 2 représente 11 % de la vacance pour absence de candidats alors qu'ils constituent 25 % du parc.

5-2 Les impayés de loyer

La situation au regard des impayés de loyer au 31 décembre 2007 est indiquée dans le tableau suivant.

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

	Nbre de débiteurs	Importance de la dette			
		Inférieur ou égal à 3 mois	De 4 à 6 mois	De 7 à 11 mois	Supérieur ou égal à 12 mois
Agence Est	176	134	14	13	15
Agence Ouest	255	198	21	20	16
Agence Nord Centre	218	160	23	18	17
Agence Planoise	642	479	64	56	43
Total en nombre	* 1 291	971	122	107	91
Total en %	100 %	75 %	10 %	8 %	7 %

* soit 25 % des locataires (contre 28 % en 2006, 30 % en 2005 et 31 % en 2004).

Le nombre total de débiteurs baisse à nouveau de 10 % en 2007. Sur 2 ans, la baisse est de 20 %. La baisse de 2007 concerne surtout les débiteurs de moins de 3 mois.

La dette globale des locataires présents est à nouveau en légère baisse : 1,53 M€ contre 1,56 M€ en 2006 et 1,63 M€ en 2005.

En 2007, 28 protocoles ont été conclus dans le cadre de la Loi Cohésion Sociale. Ainsi, au 31 décembre 2007, 49 protocoles sont en cours de validité.

65 538 € de rappels d'APL ont été versés par la Caisse d'Allocations Familiales en 2007 à ce titre.

5 baux ont été résiliés suite à un apurement de dette.

Les dispositifs de prévention des impayés et de prévention des expulsions mis en œuvre depuis 3 ans s'avèrent plutôt efficaces, dans un contexte pourtant difficile.

III - L'évolution du patrimoine

1 - Les projets hors programmes de renouvellement urbain

1-1 Opérations livrées en 2007

La résidence Pasteur a été livrée en octobre 2007. Ce projet de 15 logements situé rue Claude Pouillet avait été financé dans le cadre du Plan de Relance en PLUS. Il 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.

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

Caractéristiques de l'opération

Typologie des logements

- 7 T2
- 7 T3
- 1 T5

Montant des investissements

Le prix de revient est de 1 707 814 € soit un coût moyen de 113 854 € par logement.

Dans le cadre du plan de relance, l'opération a été financée comme suit :

Subvention état PLUS	7,70 %	}	16 %
Subvention surcharge foncière	8,90 %		
Subvention ville	5,90 %		
Subvention CAGB	1,30 %		
Prêts 1 %	8,10 %		
Prêts CDC	62,20 %		
Fonds Propres	5,90 %		

	Prix de revient
Besançon, 27, 29 rue Claude Pouillet	1 707 814*
Total 2007	1 707 814*

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

1-2 Opérations mises à l'étude

Les opérations en cours d'étude ou de montage représentent un volume de 79 logements toutes catégories de financements confondues.

	PLUS	PLAI	TOTAL
BESANCON - La Mouillère	21	3	24
BESANCON - Pension de famille		12	12
BESANCON - Temis	18	2	20
TORPES	9	1	10
MORRE - Transformation local médical		1	1
MORRE - rue de Gravelle	11	1	12
Total 2007	59	20	79

71 % de ces programmes sont sur Besançon :

- 24 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 68 logements dont 24 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.

Le début de chantier est envisagé au 1^{er} trimestre 2008.

- 12 logements PLAI 6 Pension de famille

Le permis de construire devrait être déposé au 1^{er} semestre 2008 pour un début de travaux en fin d'année.

- 20 logements TEMIS

L'étude de faisabilité est en cours.

29 % de ces programmes 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 a été lancée au printemps 2007. Toutefois un certain nombre de problèmes n'ont pas permis de démarrer le chantier comme convenu.

- 10 logements à TORPES

La consultation pour le choix du maître d'œuvre est en cours.

➤ **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 réalisée 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 Conseil Général, de la CAGB et de la CDC. Les conclusions ont été présentées en municipalité à l'automne 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.

L'arrêt des locations sur la cité a été décidé en conseil d'administration du 25 septembre 2007.

Pré-programmation prévisionnelle

Réhabilitation et résidentialisation des immeubles :

12 /14 rue de Chaillot

24/26 rue de Fontaine Ecu

Démolitions

Barre (26 Fontaine Ecu) 180 logements (53 vacants)

Tour (23 rue de Chaillot) 58 logements (12 vacants)

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

2. 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**

Au 31 décembre 2007, l'ensemble des relogements a été réalisé.

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'Oeuvre Sociale (MOS) est confiée à un prestataire extérieur «URBANIS». Sa mission démarre en janvier 2004.

Sur l'ensemble des quatre bâtiments à démolir, 192 départs ont été enregistrés depuis septembre 2002.

Parmi ces 192 départs, 47 familles sont parties chez d'autres bailleurs ou dans le privé.

Destination des relogements :

- 46,40 % sur le quartier Clairs-Soleils / Bregille
- 14,60 % hors Besançon ou inconnu

- 12,50 % sur le quartier de Planoise
- 13,00 % sur le quartier de Palente, St-Ferjeux, St-Claude
- 4,10 % sur le quartier de Fontaine Ecu / Montrapon
- 5,20 % sur le quartier des Chaprais
- 4,20 % sur le quartier des Tilleroyes / Amitié / Centre-Ville

• **Programme prévisionnel des démolitions : 320 logements**

L'ensemble des déconstructions ont été réalisées ou engagées conformément au planning.

256 logements ont été déconstruits, et pour les 64 restants le chantier est en cours.

- 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)
déconstruction en cours

• **Programme prévisionnel des réhabilitations : 145 logements**

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

Le programme de travaux a été finalisé avec les associations de locataires et soumis à l'avis des locataires par le biais d'un accord collectif. Celui-ci après avoir reçu l'avis favorable des 2 associations a été largement approuvé par les locataires eux-mêmes.

L'opération se décline en 3 volets :

- la réhabilitation
- la restructuration de logements vacants pour varier les typologies
- la résidentialisation.

Le programme de travaux dont l'objectif principal est l'amélioration du confort des logements, la limitation des charges locatives et de la dépense énergétique sera accompagné de la mise en place d'une production d'eau chaude sanitaire par capteurs solaires.

En complément de ces travaux, l'agence Est sera réaménagée sur un seul niveau pour améliorer l'accueil et la rendre accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les travaux démarreront au 1^{er} semestre 2008.

Prix de revient de l'opération

- Réhabilitation/restructuration : 2 409 460 € soit 23 390 € par logement

Financement

Subvention ANRU	22,50 %
Subvention Conseil Général	11,90 %
Subvention Ville	11,90 %
Subvention Collectivités (ECS Solaire)	5,40 %
Prêts CDC	25,70 %
Fonds Propres	22,60 %

Résidentialisation 339 973 €

Financement

Subvention ANRU	50,00 %
Subvention Ville	37,00 %
Fonds Propres	13,00 %

Agence Est 57 505 €

Financement

Fonds Propres	100,00 %
---------------	----------

Tour 73 rue Chalezeule : 42 logements

Les études préliminaires : diagnostic, esquisse, APS, ont été engagées courant 2007. La phase de concertation locative va être engagée au 1^{er} semestre 2008.

- **Projet de vente en accession sociale**

- Tour 110 Chalezeule : 32 logements

Après la définition des modalités pratiques de mise en œuvre globale de l'opération, un certain nombre d'actions ont été engagées :

- estimation du bien
- définition et estimation du programme de travaux à réaliser.

D'autre part Urbanis, la maîtrise d'œuvre sociale ayant travaillé dans le cadre du relogement, nous accompagne dans la démarche. Au 1^{er} semestre 2008, elle réalisera des entretiens individualisés auprès des locataires de la tour 110.

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

- *Sur site Mirabeau* : 25 logements «Les Soleils Levants»

Le programme de reconstruction établi sur une partie de la parcelle d'assise du bâtiment démolé comprend 25 logements dont 2 financés en PLAI.
L'opération, actuellement en phase chantier, devrait être livrée fin 2008.

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

Grand Besançon Habitat doit réaliser sur la future place un programme immobilier de 45 logements dans un bâtiment 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.

Ces 2 opérations de construction sont réalisées en co-maîtrise d'ouvrage avec la SEDD dans le cadre d'un groupement de commande et d'une convention de mandat dont le mandataire est la SEDD et elles se déroulent conjointement.

A l'issue du jury de concours les études ont été engagées afin de permettre un dépôt de permis de construire au second trimestre 2008

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

Ce projet devait être réalisé en groupement partenarial avec Pierre et Territoire de France (BFCA), bénéficiaire d'un pacte de préférence pour l'acquisition d'un terrain, propriété du Conseil Général. Or à l'issue de cette vente organisée dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence, Pierre et Territoire de France (BFCA) n'a pas fait valoir ce pacte, la charge foncière proposée par un autre promoteur étant trop conséquente.

Afin de respecter nos engagements contractuels dans le cadre du dossier PRU, il convient donc d'engager rapidement des démarches de prospection foncière ou d'acquisition éventuelle de logements en VEFA.

3. Le programme de renouvellement urbain de Planoise

La Ville de Besançon et l'Etat 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 du PRU.

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 et un programme de réhabilitation.
- l'aménagement du Parc Urbain
 - . Programme d'aménagement des espaces publics
 - . Axe Ile de France / Cassin / Parc urbain
 - . Axe Ile de France / Cassin / Europe
 - . Axe Ile de France / Epoisses
- la création de locaux d'activités

Le dossier du PRU de Planoise a été présenté une première fois en réunion technique préparatoire de l'ANRU le 14 novembre 2005 à l'issue de laquelle ont été demandées des études complémentaires.

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.

Après intégration des conclusions de ces études, le dossier a été présenté une seconde fois en réunion technique préparatoire de l'ANRU le 26 novembre 2007 et devant le comité d'engagement le 4 février 2008.

Le programme pour lequel l'office est engagé dans cette opération de renouvellement urbain comprend quatre volets majeurs. Ce programme reste néanmoins soumis à l'avis du Comité d'engagement de l'ANRU du 4 février 2007 dont les conclusions nous parviendront fin février 2008.

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

- | | | |
|---|---------------|----------|
| - Déconstruction 1, 3, 5 rue de Cologne | 132 logements | fin 2008 |
| - Déconstruction du Forum | 147 logements | |

• **Un programme de réhabilitation : 992 logements et 82 logements foyers**

* Sur le site des Epoisses

- Les ravalements de façades des bâtiments :

1, 3, 5 rue de Dijon	132 logements
2, 4 Picardie, 1, 3 de 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 |

* Sur l'îlot Ouest

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| - 28, 30, 32 rue de Savoie | 198 logements |
| - 27, 29, 31 rue du Piémont | 58 logements |

• **Un programme de reconstruction : 132 logements hors site et hors reconstruction Forum**

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

Engagement de la phase opérationnelle :

• **Relogements - déconstruction 1, 3, 5 Cologne**

Dans un premier temps, la gestion des relogements se fait «au gré des opportunités» sous la conduite de l'agence de Planoise et du service attributions. La prise en charge des déménagements est effective depuis septembre 2006.

En juin 2007, une mission de maîtrise d'œuvre sociale est confiée à un prestataire extérieur «HDL». Cette mission est réalisée dans le cadre d'un groupement de commande avec Habitat 25.

Etat de la vacance au 31.12.2007

	Nbre de logts	Taux de vacance	Nbre de logts occupés
1, 3, 5 Cologne	132	62 %	50
TOTAL	132	62 %	50

Sur l'ensemble des deux bâtiments à démolir, 82 départs ont été enregistrés depuis octobre 2006. Parmi ces 82 départs, 48 familles ont souhaité être relogées sur Planoise.

• **Programmes de reconstruction :**

Fin 2007, l'ensemble des opérations de construction sont engagées, soit en phases d'études soit en finalisation de procédure concours.

- * ZAC Hauts du Chazal
 - opération de 60 logements - stade esquisse
 - opération de 35 logements - stade esquisse

- * Vallon du Jour
 - opération de 20 logements : 16 collectifs et 4 individuels
 Les études sont en cours phase APD

- * Velotte
 - opération de 17 logements
 Les études sont en cours phase esquisse.

4. 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).

L'étude de faisabilité sur l'ensemble a permis de définir un calendrier de réhabilitation qui cependant a longuement été bloqué par les évolutions réglementaires en matière de classement incendie.

En 2006 les Conseils d'administrations du CCAS et de GBH approuvaient le principe de débiter la procédure de réhabilitation par le foyer des Lilas, sans attendre les textes réglementaires officialisant son classement en habitation et non en ERP type J.

En effet, les investissements nécessaires à la mise en conformité incendie -ERP Type J- étaient tout à fait acceptables au regard du cadre bâti et de l'enveloppe financière. La réhabilitation a été engagée en fin d'année sur les bases d'un programme de travaux élaboré conjointement avec le CCAS et les locataires.

Programme de travaux

Mise en sécurité incendie
Amélioration de l'accessibilité pour les personnes âgées
Mise en conformité des installations électriques

Lutte contre la légionellose

Prix de revient prévisionnel

1 151 033 € TTC

Plan de financement prévisionnel

- subvention PALULOS	8 %
- subvention Conseil Général	20 %
- subvention Ville de Besançon	10 %
- prêt CDC PALBO	62 %

L'annuité, pour le remboursement du prêt sera répercutée sur le CCAS et viendra en augmentation de la redevance actuellement versée à Grand Besançon Habitat

L'impact sur les redevances acquittées au CCAS par les résidents, soit 59,60 € par logement en moyenne, sera toutefois fortement atténué avec l'ouverture au droit à l'APL dans le cadre du conventionnement.

Concernant le foyer des Hortensias dont le projet de réhabilitation est inscrit dans le dossier du PRU de Planoise, la consultation pour le choix des entreprises sera lancée au 1^{er} semestre 2008 pour un démarrage des travaux en fin d'année.

IV - La maintenance du patrimoine

1 . Gros entretien programmé et non programmé

L'élaboration du programme de travaux de gros entretien a été comme chaque année l'objet d'une concertation entre les services chargés de la maintenance et les agences.

Il a été orienté en fonction des objectifs de lutte contre la vacance, du renforcement de la qualité locative et de la sécurité.

Les travaux de gros entretien ont été votés pour un montant de 2 002 000 € soit 7 % de plus qu'en 2006 et sont répartis de la façon suivante :

- GE - <i>HPGE</i> (Gros Entretien) : <i>hors PGE</i>	1 032 000 €
- GE (Gros Entretien) programmé : <i>travaux financés par la PGE</i>	970 000 €

Le montant des travaux réalisés sur l'ensemble est de 1 921 430 € soit 96 % du budget voté.

BILAN PROGRAMME 2007	GE progra
Travaux de sécurité	24 391
Terrasses - Toitures	12 423
Façades	100 870
Menuiseries	46 400
Ascenseurs	119 613
Amélioration parties communes	169 625
Travaux logements hors mutations	158 500
Travaux divers	262 092
TOTAL	893 914

Actions significatives du programme réalisé

- Travaux de sécurisation ascenseurs - décret 2004-964
Montant 119 600 €
- Amélioration des parties communes : Montant : 154 000 €
11 Causses, 2 à 16 L. Vinci, 48 E Belfort, 40 Battant, 41 Arènes
- Remplacement portes palières Montant : 42 500 €
Rue du Stand
- Réfection salle de bains - T1 : Montant : 71 000 €
18 à 22 Pelouse
- Mise en conformité chaufferies : Montant : 64 500 €

2 . Remplacement Composants (ex GR)

Les principaux axes d'intervention des travaux à réaliser en compléments de ceux relevant des obligations du bailleur en matière de clos et couvert ont été :

- la mise en place du tri sélectif
- sécurisation des parties communes en complément des embellissements
- travaux liés aux économies de charges et à la dépense énergétique.

Le montant des travaux réalisés sur l'ensemble est de 875 467 € soit 8,5 % de plus qu'en 2006.

BILAN PROGRAMME 2007	composant
Terrasses - Toitures - 1700 m ²	172 867 €
Menuiseries - double vitrage peu émissif (Amitié, Pelouse)	120 157 €
Ascenseurs - modernisation 2 appareils (73 rue de Chalezeule)	164 025 €
Chauffage individuel (Mob Planoise, 59 et 41 Arènes, 48 Belfort)	92 337 €
Tri selectif (Boulloche, Parc /Europe, Picasso)	72 686 €
Tri selectif (Pelouse) - fin travaux engagés en 2006	71 984 €
Chauffage (50 Mirabeau, Mts de Bregille, 40 Battant) - fin travaux engagés en 2006	181 411 €
TOTAL	875 467 €

Certaines difficultés au niveau des appels d'offres ou des études ne permettent pas toujours la réalisation des travaux prévus. Ainsi, deux projets seront engagés sur 2008 :

- Modernisation ascenseurs *6 rue Pesty*
- Création d'une chaufferie collective avec ECS solaire *rue Wyrsh*

D'autre part, en complément de ces travaux a été aménagé un terrain de jeux sur le quartier de la Pelouse pour un montant de 41 490 €.

3. Contrats de maintenance

	Récupérable	Non récupérable	Total 2006 en € TTC
Chaudières individuelles	60 581	21 856	82 437
VMC	65 637		65 637
Robinetteries	87 344	34 466	121 810
Climatisation		1 080	1 080
Portes de garages		5 953	5 953
Extincteurs		9 667	9 667
Désenfumage		4 137	4 137
Désinsectisation - désinfection VO	15 467	23 189	38 656
Espaces verts	103 093		103 093
Suivi d'exploitation chauffage collectif	7 056	6 418	13 474
Ascenseurs	137 605	47 445	185 050
Suivi ascenseurs		20 133	20 133
TOTAUX	476 783 73,20 %	174 344 26,80 %	651 127

4 . Assurances et sinistralité

Le patrimoine locatif de l'office est assuré au terme d'un contrat qui comprend une franchise fixe de 1 500 € et une franchise annuelle de 80 000 € en dessous de laquelle l'office est son propre assureur.

Le montant des primes s'est élevé à 291 116 €, répartis entre la prime d'assurance des biens immobiliers (233 130 €) et le risque locatif (57 986 €) soit une diminution de 27 % par rapport à 2006. Cette diminution est la conséquence du nouveau contrat d'assurance.

Les dépenses 2007 (année budgétaire) de travaux suite à sinistres s'élèvent à 328 547 € soit une augmentation de 5,6 % par rapport à 2006. Un tableau sur les catégories de sinistres montre que 53 % sont des incendies, pour la majorité d'entre eux intentionnels.

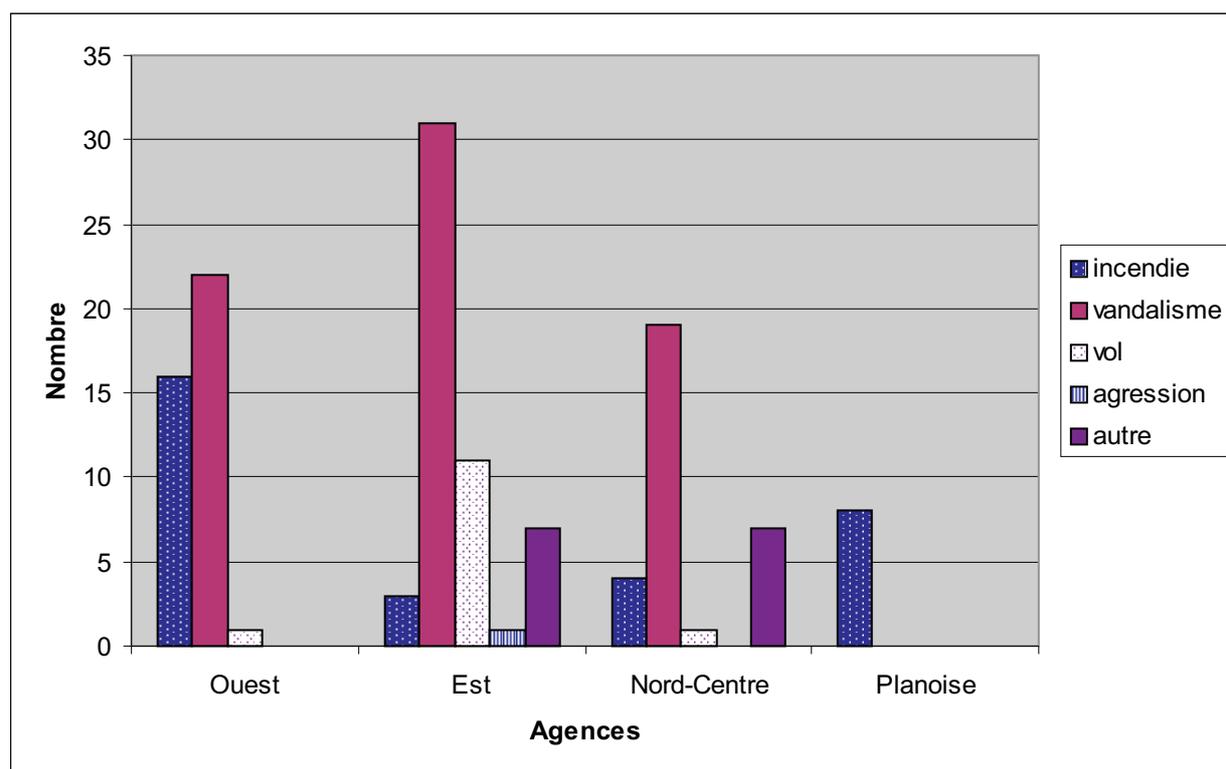
Sinistres par catégories (hors Dommages Ouvrages)

	2003		2004		2005		2006		2007	
Bris de glace	5,15 %	26 192 €	4,32 %	17 308 €	9,42 %	31 804 €	8,13 %	25 294 €	9,72 %	31 930 €
Dégâts des eaux	24,70%	125 677 €	28,82 %	115 568 €	12,65 %	42 711 €	11,59 %	36 057 €	13,71 %	45 045 €
Vandalisme	9,42 %	47 944 €	13,66 %	54 759 €	19,32 %	65 235 €	26,08 %	81 113 €	22,84 %	75 035 €
Incendies	58,45 %	297 402 €	51,35 %	205 898 €	57,93 %	195 626 €	52,17 %	162 247 €	53,44 %	175 571 €
Tempêtes	2,09 %	10 652 €	1,30 %	5 198 €	0,50 %	1 704 €	1,95 %	6 054 €	0,10 %	326 €
Vois	0,19 %	944 €	0,56 %	2 234 €	0,19 %	625 €	0,07 %	229 €	0,19 %	640 €
TOTAL		508 811 €		400 965 €		337 705 €		310 994 €		328 547 €

V - Les actes de délinquance

1. Bilan par nature et par secteur

Incendie	Vandalisme	Vol	Agression	Autre
23,7 %	55 %	9,9 %	0,8 %	10,7 %



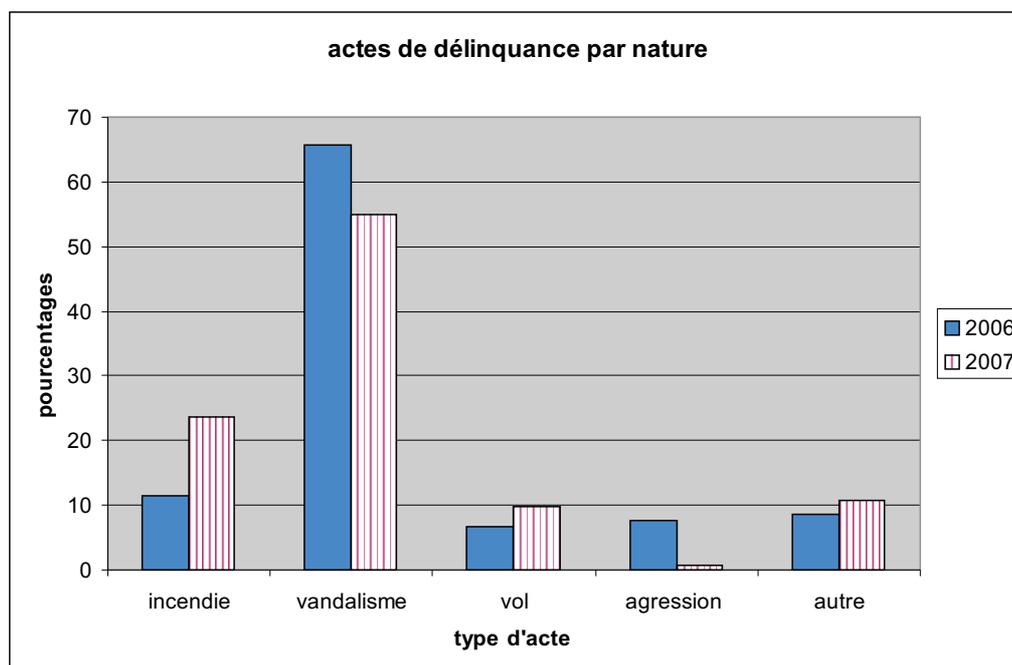
Agence Ouest : Le nombre d'incendies a quadruplé par rapport à 2006. En revanche, le vandalisme a reculé de plus de 50 %.

Agence Est : C'est l'agence qui détient le plus fort taux de vandalisme, de squatts (intégrés dans la catégorie «autre») et de vols. La situation reste cependant stable par rapport à l'année précédente. C'est le seul secteur où ont été signalées des agressions en 2007.

Agence Nord-Centre : La situation est en nette amélioration. En 2006 on enregistrait 12 agressions alors que 2007 n'en note aucune. Les problèmes de vandalisme restent cependant présents ainsi que les problèmes «autres» qui concernent surtout des difficultés liées à l'environnement.

Agence Planoise : Seuls huit incendies sont à noter pour 2007, cela reste dans les mêmes proportions qu'en 2006. En comparaison avec les autres agences, Planoise est celle qui subit le moins les incivilités et le vandalisme. En 2007, ce secteur connaît un net retour au calme.

2. Comparaison avec 2006



Le nombre total d'actes passe de 183 en 2006 à 131 en 2007, ils sont donc en nette diminution.

On remarque que le vandalisme représente la plus grosse partie des incivilités. Même si on enregistre une baisse de ce type d'acte par rapport à 2006, cela représente 55 % des incivilités commises dans notre parc.

On notera également une forte augmentation du nombre d'incendies (environ 50 %), concentrés principalement sur le secteur de l'agence Ouest comme nous l'avons noté précédemment.

Les agressions quant à elles ont fortement reculé.

Les vols et «autres» (squats...) continuent leur progression.

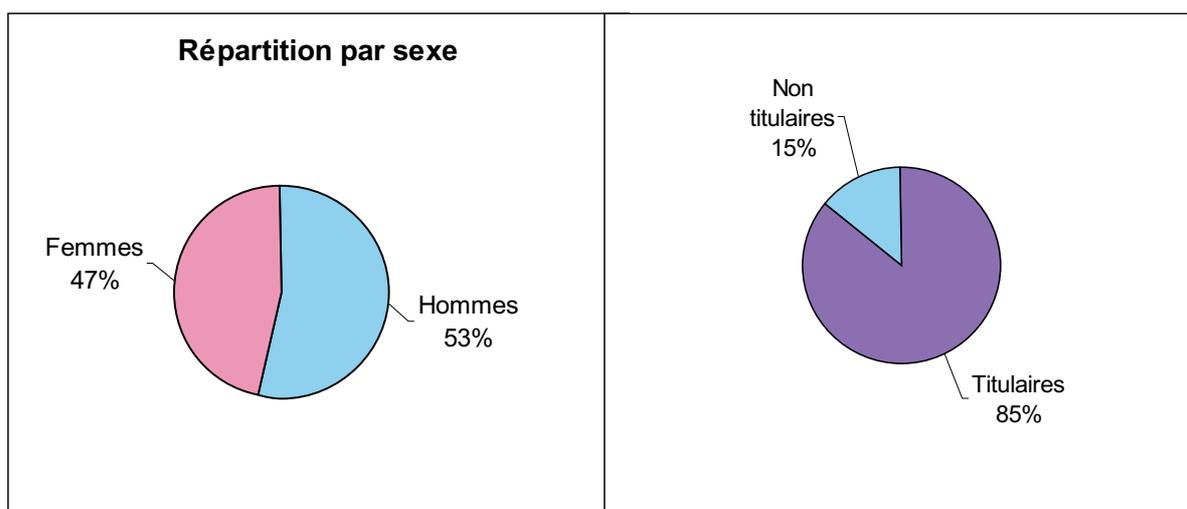
La mise en place au 1^{er} juillet 2007 des correspondants de nuit devrait permettre de voir une amélioration des statistiques 2008.

VI - Les ressources humaines

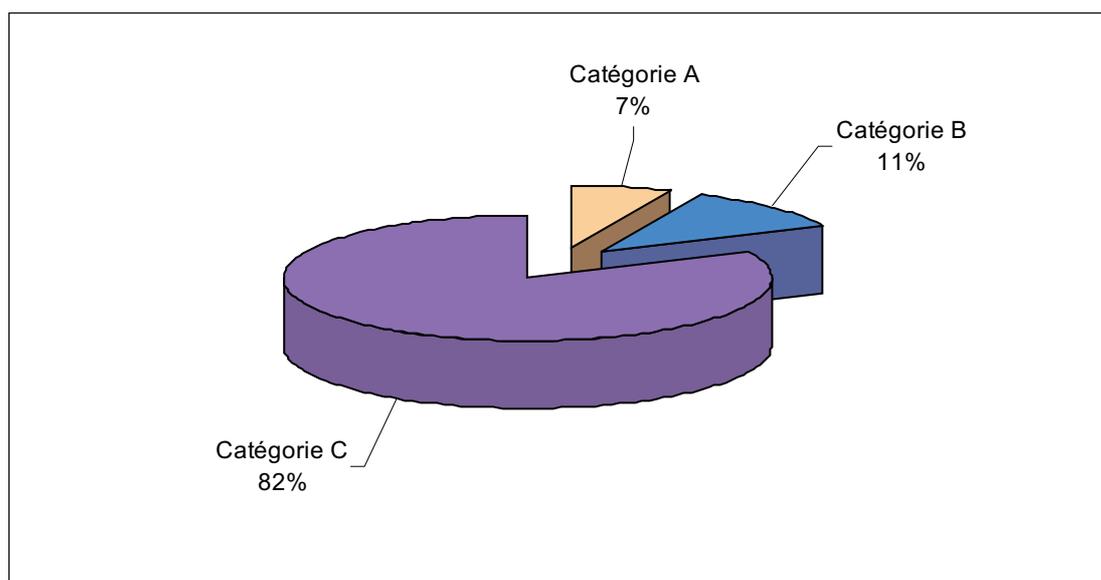
1 - Effectifs

Au 31/12/2007, l'effectif de Grand Besançon Habitat est de **124** agents soit **118,62** agents en équivalent temps complet se répartissant comme suit :

HOMMES	FEMMES	TITULAIRES	NON TITULAIRES
66	58	106	18

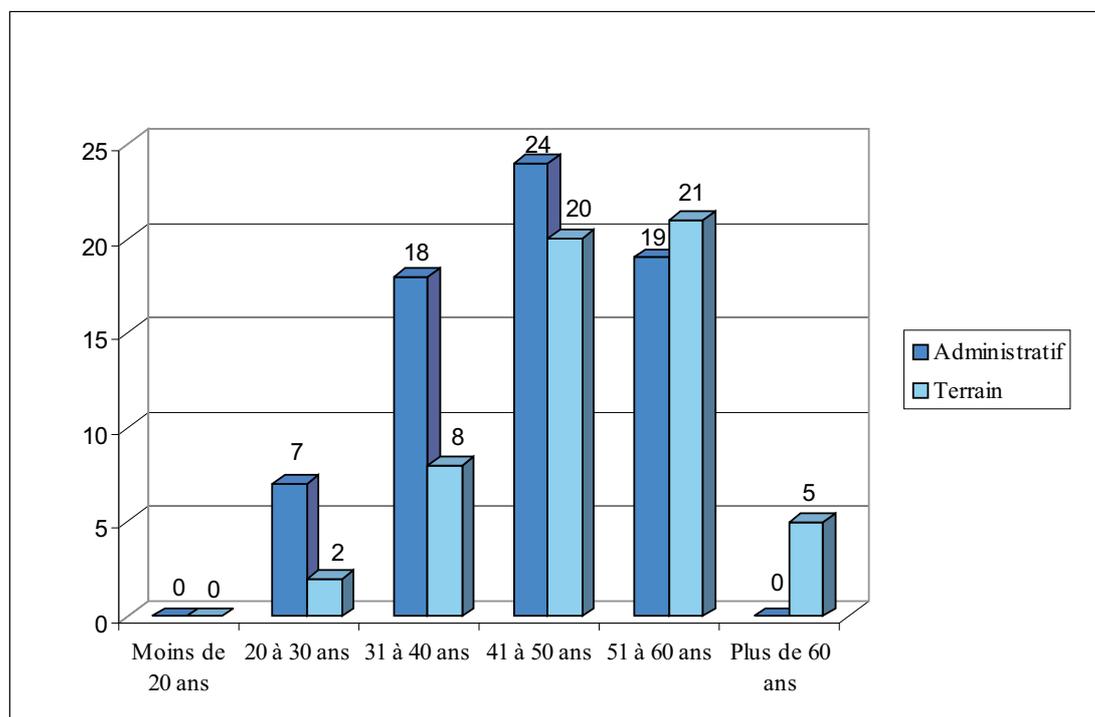


Les 106 agents titulaires comprennent **7 agents de catégorie A**, **12 de catégorie B** et **87 de catégorie C**. Quant au **18 non titulaires**, ils comprennent **3 cadres A**, **3 de catégorie B** et **12 agents de catégorie C**, majoritairement des agents d'entretien effectuant des remplacements de longue durée.



Fin 2007, Grand Besançon Habitat emploie 5 contrats d'avenir. Ces agents sont employés sur le terrain.

Répartition de l'effectif par tranche d'âge



Une analyse de cette répartition par tranche d'âge fait apparaître que 89 agents sur 128 (soit 70 %) de l'effectif a entre 40 et 65 ans.

La moyenne d'âge est de 46 ans pour l'ensemble du personnel, 44 ans pour le personnel administratif et **49 ans pour le personnel de terrain**.

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

Personnel titulaire	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
Filière administrative	4	7	30
Filière technique	3	4	57
Filière socio-éducative	0	1	0
TOTAL	7	12	87

Personnel non titulaire	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
Filière administrative	1	1	2
Filière technique	2	1	10
Filière socio-éducative	0	1	0
TOTAL	3	3	12

Répartition entre siège, agences et terrain

	Personnel titulaire			Personnel non titulaire			TOTAL
	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	
Siège	6	8	19	2	2	0	37
Agences	1	4	21	1	1	3	31
Terrain	0	0	47	0	0	9	56

Arrivées : 6 arrivées (Mmes Courtois, Dupin et MM. Legrand, Martins, Mortet et Savonet).

Départs en retraite : 5 personnes (Mme Nunès, MM. Grossmann, Ribeiro Cocatrix et Bichon).

Départs volontaires : 4 personnes (Mmes Gonzalès, Courtois, Jallah, M. Mortet)

Décès : M. Fayard.

Remplaçants :

12 remplaçants administratifs totalisant 43 mois de travail (contre 17 mois en 2006).

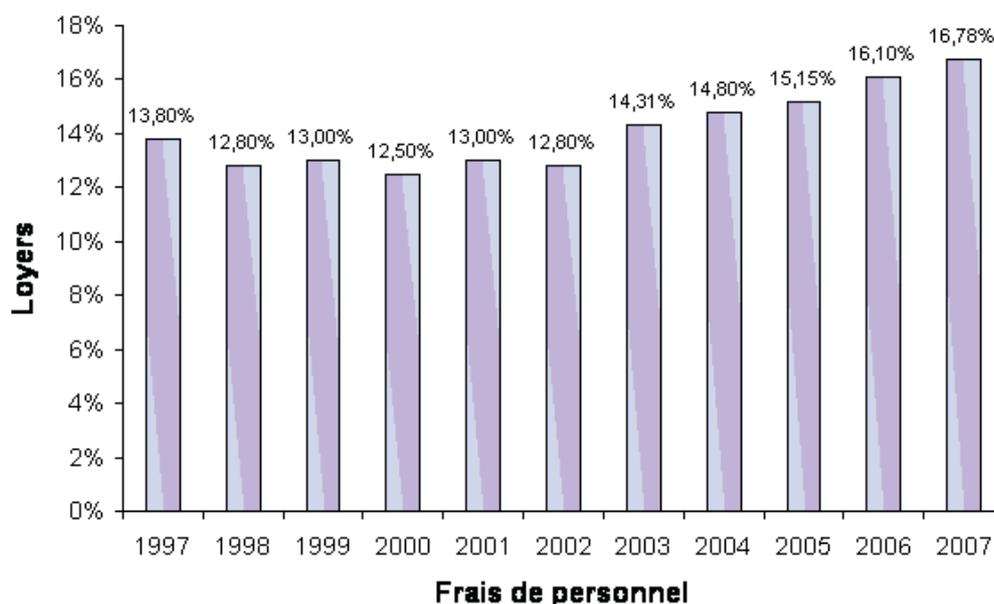
51 remplaçants terrain totalisant 87 mois de travail (contre 97 mois en 2006).

Sur l'année 2007, ce sont donc 63 personnes qui ont effectué des remplacements au sein de Grand Besançon Habitat, totalisant 130 mois (114 en 2006) de travail soit 10,8 ETP (9,5 en 2006).

Outre les remplacements liés à la période estivale, nous avons dû recourir à du personnel temporaire pour pallier les absences occasionnées par des congés de maternité et des congés de maladie de longue durée.

2. Masse salariale

Au 31/12/2007, les charges de personnel **non récupérables** ont représenté **3 012 207 €** soit 16,78 % du montant total des loyers qui s'élevait à 17 943 051 €. L'évolution est de 4,45 % par rapport à 2006. Elle est due à une hausse globale des rémunérations de 0,8 % en février et à l'évolution normale de la carrière des agents.



Quant à la **partie récupérable** des dépenses de personnel, elle a représenté **1 577 445 €** contre 1 700 744 € en 2006 soit une diminution de **7,3 %** par rapport à 2006.

Cette baisse des dépenses récupérables s'explique par le non remplacement de 3 agents partis en cours d'année, par un redéploiement de nos effectifs sur le terrain suite à la fermeture des caves et à la démolition de certains de nos immeubles dans le cadre de l'ANRU. Elle s'inscrit dans le cadre d'une politique plus globale de maîtrise des charges récupérables.

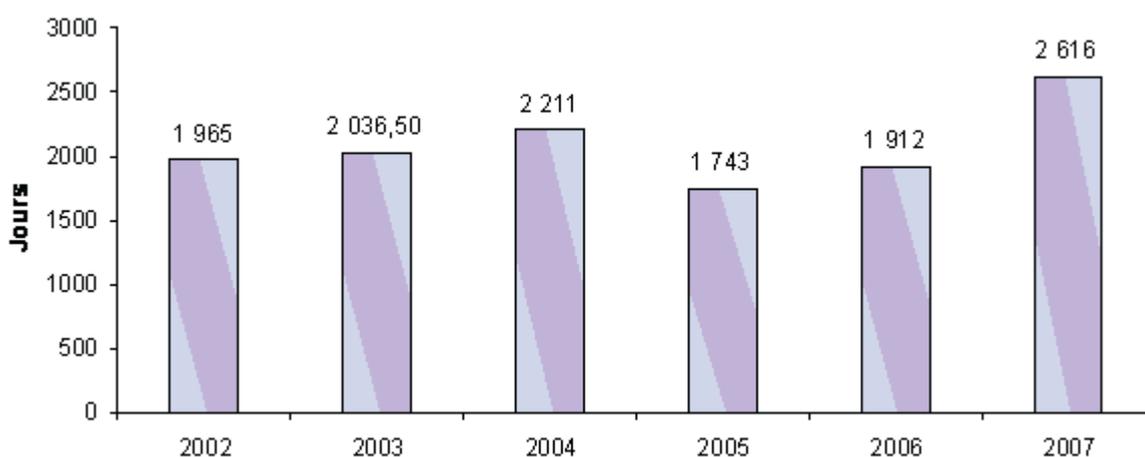
3 - L'absentéisme

Au 31/12/2007, l'absentéisme représente 2 616 jours d'absence. Le tableau d'absence se présente comme suit :

3.1 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	856	104
Pour longue maladie, maladie de longue durée et grave maladie	903	159
Pour accident du travail (y compris accident de trajet)	75	160
Pour maladie professionnelle, maladie imputable au service ou à caractère professionnel	0	0
Pour maternité et adoption + paternité	293	0
Pour autres raisons (événements familiaux)	55	11
TOTAL	2 182	434
TOTAL GENERAL	2 616	

3.2 Comparaison de l'absentéisme pour la période 2002-2007



3.3 Evolution de l'absentéisme de 2002 à 2007 par nature d'absence

Année	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Maladie ordinaire	909	569	672,50	754	966	960
Longue maladie	770	1 076	835	709	726	1 062
Accident du travail	221	108	241	37	143	235
Maladie professionnelle	0	0	0	0	0	0
Maternité-paternité-adoption	0	202	381	153	9	293
Evènements familiaux	65	81,50	81,50	90	68	66
TOTAL	1 965	2 036,50	2 211	1 743	1 912	2 616



Régime indemnitaire en place depuis 2002

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

Tranche d'âge	ADMINISTRATIF			TERRAIN		
	Nombre d'agents	Total jours d'absence	Moyenne	Nombre agents	Total jours d'absence	Moyenne
21 à 30 ans	6	57	9,5	1	40	40
31 à 40 ans	7	51	7,28	5	149	29,8
41 à 50 ans	8	58,5	7,31	12	249	20,75
51 et plus	9	136,5	15,16	12	219	18,25
TOTAL	30	303	10,1	30	657	21,9

3.5 Analyse de l'absentéisme

Avec 2 616 jours, l'absentéisme représente **7,99 %** du nombre de jours travaillés. Il est en augmentation par rapport à 2006 de + 704 jours (2 616 jours pour 1 912 jours en 2006).

Si les absences pour maladie ordinaire sont restées stables pour 2007, les congés pour longue maladie ont progressé de façon importante. Cinq agents ont ainsi été indisponibles toute l'année.

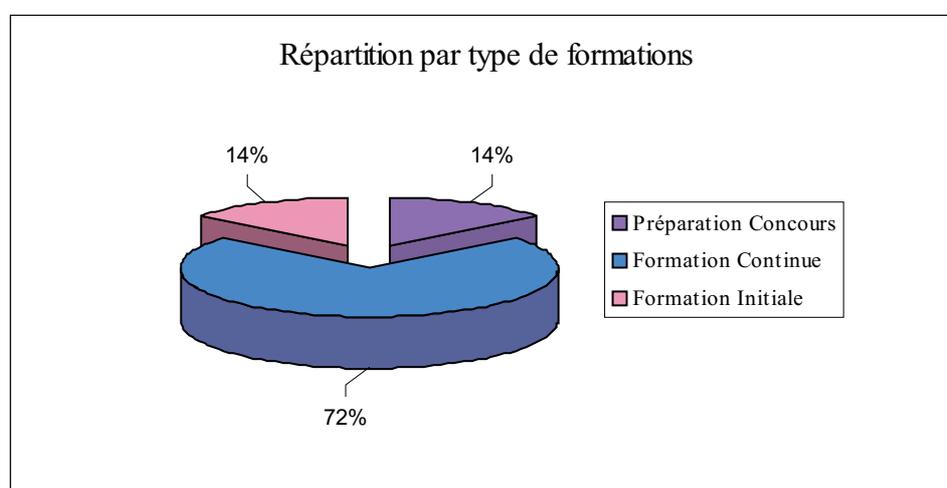
4 - Formation

4.1 Nombre de jours de formation

Nombre de jours de formation par catégorie de personnel

La formation du personnel en 2007 a représenté 273 jours répartis comme suit :

Nature de la formation	Préparation concours	Formation continue	Formation initiale
CATEGORIE A	-	30	-
CATEGORIE B	16,5	38,5	38,5
CATEGORIE C	22	127,5	-
TOTAL	38,5	196	38,5



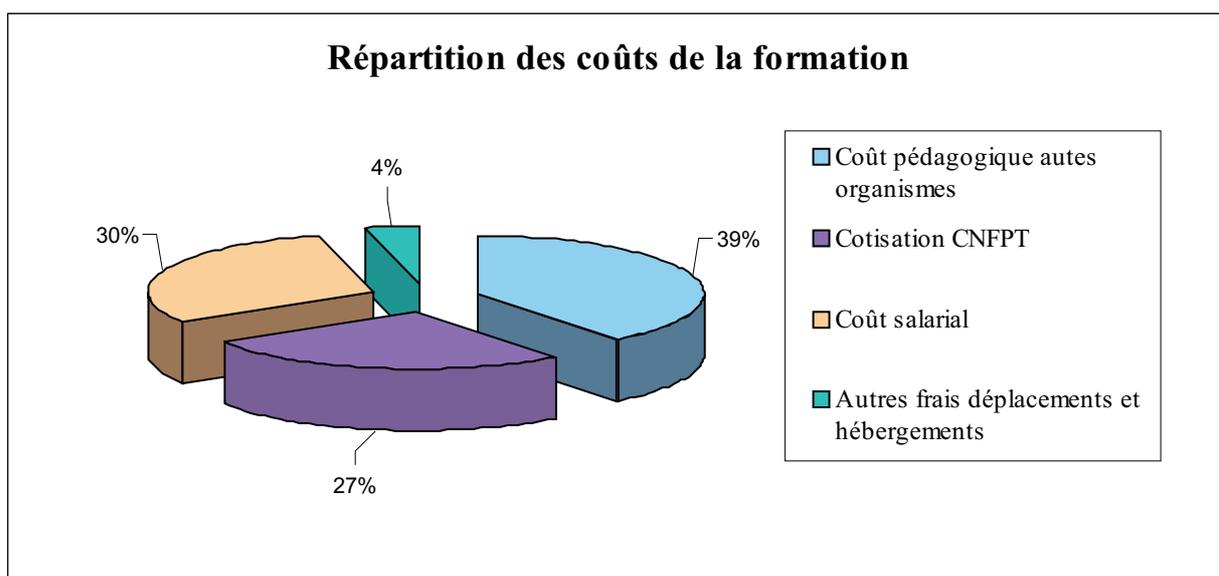
Nombre de jours de formation du personnel administratif et de terrain

PERSONNEL ADMINISTRATIF	PERSONNEL DE TERRAIN	
Siège + Agences	Gardiens	Agents d'entretien
219,5	53,5	-

4.2 Coût

La formation du personnel a représenté une dépense annuelle de **100 074,74 €** (dont 26 639,32 € de cotisations obligatoires) se répartissant comme suit :

Cotisation CNFPT	Coût pédagogique autres organismes	Coût salarial	Autres frais déplacements et hébergements
26 639,32	39 489,27	30 026,10	3 920,05



En 2007, une part importante du budget de la formation a été consacrée à :

- la remise à niveau et l'acquisition des savoirs de base pour 2 agents
- la connaissance et la gestion du nouveau statut des OPH
- la connaissance des composantes et du montage financier d'une opération locative neuve/secrétariat technique.
- l'initiation et au perfectionnement des agents sur des logiciels informatiques.

Pour **la formation initiale**, les agents concernés ont suivi des formations en lien avec leurs pratiques professionnelles quotidiennes :

- de nombreuses formations sur des thématiques sociales (actualités du droit de la famille, l'accompagnement social lié au logement...) pour une conseillère sociale.
- des formations de perfectionnement dans le domaine du secrétariat pour l'assistante de direction (rédiger un courrier, formation Excel...).

Concernant **la préparation aux concours**, on note :

- une participation de 2 agents à la préparation de l'examen de rédacteur chef.
- une participation de 3 agents à la préparation du concours interne d'adjoint administratif de 1^{ère} classe (dont arrêt d'1 agent en cours d'année).
- une participation d'1 agent à la préparation du concours d'attaché territorial (arrêt de l'agent en cours d'année).

5. Protection du personnel

Si les conditions de travail du personnel restent toujours aussi difficiles sur certaines de nos cités, nous n'avons enregistré en 2007 aucune agression (verbale ou physique) caractérisée nécessitant un dépôt de plainte. Nous restons malgré tout très vigilants sur la sécurité du personnel à tous les niveaux.

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

M. LOYAT ne participe pas au vote.

Récépissé préfectoral du 3 octobre 2008.