

**PRU Clairs-Soleils - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2010 -
Bilan financier arrêté au 31 décembre 2009 -
Avenant n° 8 à la Convention Publique d'Aménagement**

M. ALLEMANN, Conseiller Municipal Délégué, Rapporteur : L'enjeu principal du PRU des Clairs-Soleils est de mettre fin à la stigmatisation dont souffre le quartier et par la requalification urbaine lui donner une attractivité résidentielle et fonctionnelle. La restructuration de l'espace public, la diversification du parc immobilier et la mixité sociale constituent l'ossature du projet.

La création d'un centre de quartier autour d'une place publique constitue le moteur du projet de renouvellement urbain. Traduite en termes opérationnels, cette réalisation comprend :

- la construction de 2 programmes de logements publics par GBH (45 et 47 logements publics) place Sud et Nord,
- la construction de 50 logements non conventionnés par Foncière Logement place Sud,
- la construction d'un programme de 32 logements en accession à la propriété par SAIEMB LOGEMENT, place Nord,
- la réalisation de locaux commerciaux et d'activité au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation,
- la réalisation d'une crèche municipale,
- la modification du tracé de la rue de Chalezeule,
- l'aménagement des espaces publics de la place,
- la requalification du parc.

Le contenu de la convention publique d'aménagement

Aux termes d'une convention signée le 18 février 2005 et reçue en Préfecture du Doubs le 4 mars 2005, la Ville de Besançon a confié à la sedD une mission d'aménagement de la place et du parc.

Cette mission sera ensuite élargie par avenants successifs, prévus dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement, aux opérations de constructions des immeubles de logements sociaux autour de la place, pour le compte de GBH, et d'équipements publics pour le compte de la Ville de Besançon.

L'avenant n° 1 en date du 2 juillet 2005, reçu en Préfecture le 20 juillet 2005 et l'avenant n° 2 en date du 19 juin 2006 et reçu en Préfecture en date du 6 juillet 2006, ont :

- étendu le périmètre d'intervention de la sedD pour prendre en compte l'ensemble du projet d'aménagement du Parc situé entre la rue de Chalezeule et la rue Mirabeau.

- étendu la mission de la sedD aux actions optionnelles sur le bâti en lui demandant d'étudier, en co-maîtrise d'ouvrage, avec GRAND BESANÇON HABITAT, la réalisation des rez-de-chaussée des bâtiments A et D du projet d'aménagement de la place centrale.

Par avenant n° 3 en date du 27 octobre 2006, reçu en Préfecture le 30 novembre 2006, la Ville a contractualisé son effort financier à l'opération d'aménagement. Cet avenant a été notifié à la sedD le 11 décembre 2006.

Par avenant n° 4 en date du 21 septembre 2007, reçu en Préfecture le 17 octobre 2007, la Ville a contractualisé l'évolution de son effort financier à l'opération d'aménagement. Cet avenant a été notifié à la sedD le 17 octobre 2007.

Par avenant n° 5 en date du 18 février 2008, reçu en Préfecture le 4 mars 2008, la Ville a acté les nouvelles dispositions fiscales applicables aux participations d'équilibre versées par les collectivités aux opérations d'aménagement concédées et du remboursement de TVA demandé par la sedD aux Services Fiscaux concernant les participations versées par la Ville de Besançon au titre des exercices 2004 à 2006.

Par avenant n° 6 en date du 9 octobre 2008, reçu en Préfecture le 22 octobre 2008, la Ville a modifié son engagement financier à cette opération et a confirmé la phase opérationnelle de la sedD pour la réalisation et la commercialisation des locaux en rez-de-chaussée des bâtiments A et D.

Par avenant n° 7 en date du 28 octobre 2009, reçu en Préfecture le 13 novembre 2009, la Ville a modifié son engagement financier à cette opération et a prorogé d'un an, soit jusqu'au 8 mars 2012, la durée de la Convention Publique d'Aménagement.

Présentation du compte rendu à la collectivité

L'intervention de la sedD sur la concession du PRU des Clairs-Soleils est décomposée en 4 sous-opérations, chacune faisant l'objet d'un bilan financier distinct puis globalisées dans un bilan consolidé :

1 - l'opération d'aménagement des espaces publics ;

2 - l'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «A», soit 1 129,59 m² de surfaces utiles avec la réalisation à terme d'une supérette alimentaire de 961,62 m² et d'un «bar- café» de 167,97 m² ;

3 - l'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «D» avec la réalisation de la crèche, halte garderie pour 510 m² ;

4 - l'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «D» avec la réalisation de locaux d'activités pour 760 m².

I - L'opération d'aménagement des espaces publics

1 - Acquisitions foncières

Le 31 décembre 2007, le programme d'acquisition foncière est achevé. Il comprenait :

- l'immeuble et le terrain de la Coccinelle, 96 rue de Chalezeule à CODIFRANCE pour 210 000 € hors frais, la démolition a été achevée au cours de l'année 2007,

- la cession à titre gratuit des parcelles Ville de Besançon pour la réalisation de la Place et l'aménagement du Parc,

- l'acquisition des parcelles d'emprise des bâtiments à Grand Besançon Habitat (foyer personnes âgées, Banane et transformateur EDF),

- la parcelle CHARBONNET.

2 - Etudes

La maîtrise d'œuvre de l'opération est assurée par le groupement Atelier de la Pluie et du Soleil (V. LHOMME et F. NECTOUX), l'Atelier du Paysage et le BE INGEDIA.

Un marché de géomètre a été signé avec le Cabinet Jamey.

Le coordonnateur SPS est le Cabinet BLONDEAU.

Une étude portant sur l'évaluation du marché du commerce de proximité et de service a été confiée au Bureau d'études AID Observatoire. Elle vient en appui de la démarche de commercialisation des locaux prévus sur la place.

3 - Travaux

Le marché de travaux a été attribué à l'Entreprise BONNEFOY par la commission d'appel d'offres le 16 décembre 2005. Le programme de travaux en 2009 a surtout concerné la mise en forme définitive de la place, la requalification de la partie de la rue de Chalezeule traversant la place et le dévoiement de réseaux (GDF et EDF) en préalable aux opérations de construction de bâtiments.

Les aménagements définitifs de la surface de la place seront réalisés au fur et à mesure de la libération des abords des immeubles d'habitation en cours de réalisation.

4 - Evolution des principaux postes du bilan de l'opération d'aménagement

a - Opération d'aménagement

Au 31 décembre 2009, le montant actualisé des dépenses s'élève à 4 032 482 € HT, soit une diminution de 98 336 € HT par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2008.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT			
	2008	2009	
DEPENSES	4 130 818	4 032 482	- 98 336
FONCIER - ACQUISITIONS	541 891	541 891	0
PRINCIPAL	513 612	513 612	0
FRAIS (notaires, ...)	33 279	28 279	- 5 000
ETUDES	98 500	98 500	0
TRAVAUX ET HONORAIRES	2 763 099	2 649 204	- 113 895
Travaux Infrastructures et Espaces publics	2 476 205	2 362 310	- 113 895
Autres travaux	60 849	60 849	0
Honoraires M. Œuvre Nectoux	215 261	215 261	0
Honoraires Coordonnateur SPS - Blondeau	10 785	10 785	0
FRAIS ANNEXES	168 727	168 726	0
Frais de gestion	84 327	84 327	0
Autres frais (Trésor Public, Impôts...)	84 399	84 399	0
FRAIS FINANCIERS	175 094	175 094	0
CONDUITE D'OPERATION	383 507	399 067	15 559

Les postes qui évoluent sont présentés dans les tableaux ci-dessous :

Dépenses

Travaux et honoraires	- 113 894
Réduction du poste «aléas», du fait de l'avancement du chantier	- 25 894
Réduction du poste «révision» consécutive à la diminution de l'indice de référence	- 88 000
Rémunération de la société :*	+ 15 559
Augmentation contractuelle liée à la prorogation de la concession	+ 15 559

Recettes

Au 31 décembre 2009, le montant actualisé des recettes s'élève à 4 032 482 € HT.

Les postes qui évoluent sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Cession aux tiers	- 42 169
Bâtiment C : ajustement de la charge foncière suite à la réduction de la SHON construite en raison des contraintes de la parcelle	- 40 785
Ajustement de la charge foncière aux surfaces des locaux Bâtiment A et D	- 1 384
Produits financiers	+ 2 562
Collectivité	- 58 730
Rétrocession des ouvrages	- 53 046
Participation de la collectivité	- 5 684

b - Programmation immobilière et commercialisation

Avancement des quatre programmes immobiliers prévus dans le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement au 21 juillet 2010 :

➤ Place Nord :

- bâtiment C, SAIEMB : la phase de consultation pour la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre a été relancée en juin 2010
- bâtiment D, GBH, crèches : le chantier a démarré en octobre 2009, la livraison reste prévue au deuxième semestre 2011.

➤ Place Sud :

- bâtiment B, Foncière Logement : le chantier est en cours d'achèvement, la gestion locative est confiée par Foncière Logement à Lamy. Les mises en location sont prévues à partir du quatrième trimestre 2010.
- bâtiment A, GBH et supermarché : le chantier a démarré en novembre 2009, la livraison reste prévue au deuxième semestre 2011.

b1 - Les équipements commerciaux - Bâtiment A**Supermarché et bar**

Pour parer aux difficultés rencontrées pour concrétiser les démarches de cession entreprises auprès des groupes Codifrance et Les Mousquetaires, la sedD a relancé des contacts de prospection auprès des 5 majors de la distribution (Auchan, Carrefour, Casino, Cora et Intermarché).

La tendance est actuellement à une installation en location dans une surface de vente moins importante, de l'ordre de 567 m² contre les 962 m² prévus. Les réponses de Carrefour et Codifrance sont attendues.

Le rez-de-chaussée du bâtiment comprendrait donc 3 locaux d'activité pour un total de 1 130 m², décomposés en :

- supérette : 567 m² (surface de vente + réserves)
- local 2 : 395 m²
- bar-café : 168 m²

Les résultats de l'appel d'offres des travaux de 2009 ont permis une économie de 161 039 € sur les travaux.

LOCAUX BATIMENT A			
	2008	2009	
DEPENSES	1 706 224	1 494 073	- 212 150
CHARGES FONCIERES	116 384	113 000	- 3 384
CHARGE FONCIERE SUPERETTE	98 842	96 200	- 2 642
CHARGE FONCIERE BAR CAFE	17 542	16 800	- 742
TRAVAUX ET HONORAIRES	1 245 970	1 071 525	- 174 444
TRAVAUX (y compris révisions)	1 119 710	958 671	- 161 039
HONORAIRES DIVERS (yc. révisions)	126 260	112 854	- 13 405
FRAIS DIVERS	76 403	81 695	5 292
ASSURANCES	24 708	20 000	- 4 708
AUTRES FRAIS	51 694	61 695	10 000
FRAIS FINANCIERS	128 313	103 612	- 24 701
REMUNERATION SOCIETE	139 154	124 241	- 14 914

Ainsi, sur la base d'un prix de cession proche de 1 000 € HT/m², le montage financier pour la cession de l'ensemble des locaux, exprimé en € HT, s'établit comme suit :

- Prix de revient : 1 494 073 €
- Recette de cession : 1 118 000 €
- Subvention ANRU Plan de Relance : 117 000 €
- Subvention d'investissement ANRU : 184 000 €
- Participation communale : 75 073 €.

b2 - La crèche - Bâtiment D

L'ouvrage doit être mis à disposition de la Collectivité au cours du mois d'août 2011. La crèche est d'une surface de 510 m² et répondra aux exigences BBC.

A l'issue de l'appel d'offres de travaux, le coût prévisionnel de l'investissement est porté à 1 488 306 € HT, soit une diminution de 2 360 € par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2008.

CRECHE			
	2008	2009	Ecart
DEPENSES	1 490 666	1 488 306	-2 360
CHARGE FONCIERE	49 000	51 000	2 000
TRAVAUX ET HONORAIRES	1 306 505	1 285 482	- 21 023
TRAVAUX	1 191 297	1 148 654	- 42 643
HONORAIRES DIVERS	115 208	136 828	21 620
FRAIS DIVERS	20 667	31 000	10 333
FRAIS FINANCIERS	55 000	55 000	0
REMUNERATION SOCIETE	59 494	65 824	6 330

Dépenses

Les postes qui évoluent sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Travaux et honoraires	
Coût de travaux et honoraires	- 21 023
Augmentation de la charge foncière liée à l'augmentation de la surface des locaux	+ 2 000
Frais divers : provisions pour dépenses encore non identifiées	+ 10 333
Rémunération de la société	+ 6 330

Recettes

Les postes qui évoluent sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Cession d'ouvrages à la collectivité	- 2 360
---	----------------

Rappel : la crèche a bénéficié d'une subvention du Plan de Relance de la Rénovation Urbaine d'un montant de 264 303 €.

b3 - Locaux d'activité privés - Bâtiment D

Situés sur la place Nord, ces locaux d'une surface initiale de 600 m² sont augmentés de 160 m² par rapport au bilan de 2007. Ils sont destinés à l'accueil de services ou activités privés, en priorité à l'installation d'un pôle médical. La prospection a été engagée par la sedD, en direction des professionnels (médecins, infirmiers, kiné...) de la proximité. Les premiers résultats font apparaître un intérêt réel pour une installation sur la place.

Le projet comprend la livraison de locaux bruts (non aménagés), raccordés aux réseaux, et équipés de vitrines correspondant à l'activité. Le prix de revient de cette opération est porté à 1 092 259 €, soit une augmentation de 36 864 € par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2008.

LOCAUX BATIMENT D			
	2008	2009	Ecart
DEPENSES	1 055 395	1 092 259	36 864
CHARGES FONCIERES	76 000	76 000	0
Cellules d'activités pour le pôle médical	42 800	42 800	0
Cellules pour autres activités	33 200	33 200	0
TRAVAUX ET HONORAIRES	759 626	746 339	- 13 287
Travaux	631 028	674 166	43 138
Honoraires divers	128 598	72 173	- 56 425
FRAIS DIVERS	42 583	52 400	9 817
FRAIS FINANCIERS	109 080	108 801	- 279
REMUNERATION SOCIETE	68 106	108 719	40 613

Dépenses

Les postes qui évoluent sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Travaux et honoraires : diminution suite à l'appel d'offres	- 13 287
Frais divers : provisions pour dépenses encore non identifiées	+ 9 817
Frais financiers	- 279
Rémunération de la société : cession à tiers privé	+ 40 613

Les objectifs de commercialisation assignés à la sedD prévoient la cession des locaux du pôle médical à 1 300 €/m², et des locaux autres à une valeur identique à celle pratiquée pour les locaux du bâtiment A, soit 1 000 €/m².

Dans ce contexte, le montage financier prévisionnel s'établit comme suit :

- Prix de revient : 1 092 259 €
- Cession pôle médical (428 m²) : 556 400 €
- Cession autres locaux (332 m²) : 332 000 €
- Participation communale : 203 859 €.

La participation communale est en augmentation de 60 464 € par rapport à celle présentée au bilan 2008.

II - Bilan financier consolidé au 31 décembre 2009

Ce bilan reprend l'ensemble des données des 4 sous-opérations.

1 - Dépenses

Dépenses	Bilan au 31/12/08	Bilan au 31/12/09	Ecart
Foncier	783 275	781 891	- 1 384
Etudes tiers	98 500	98 500	0
Ouvrages d'infrastructure	2 537 054	2 423 159	- 113 895
Crèche	1 191 297	1 148 654	- 42 644
Locaux d'activité - Bat. D	631 028	674 166	43 138
Supermarché - Bat. A	1 119 710	958 671	- 161 038
Honoraires techniques	596 110	547 900	- 48 210
Frais annexes	308 379	333 821	25 442
Frais financiers	467 487	442 507	- 24 980
Conduite d'opérations	650 261	697 851	47 590
TOTAL	8 383 102	8 107 121	- 275 981

2 - Recettes

Recettes	Bilan au 31/12/08	Bilan au 31/12/09	Ecart
Cessions	604 169	562 000	- 42 169
Produits divers	3 254	3 254	0
Produits financiers	12 312	14 874	2 562
Vente de locaux Bât. A	1 409 963	1 118 000	- 291 963
Vente de locaux Bât. D	912 000	888 400	- 23 600
Recette collectivité :			0
Ouvrage d'infrastructure	2 702 250	2 649 204	- 53 046
Crèche	1 490 665	1 488 306	- 2 359
Participation collectivité			0
Opérations d'aménagement	808 834	803 151	- 5 683
RDC bâtiment A	296 597	376 073	79 476
RDC bâtiment D	143 395	203 859	60 464
TOTAL	8 383 101	8 107 121	- 275 981

Les bons résultats des appels d'offres des bâtiments A et D profitent au bilan qui présente au global une diminution de 275 981 €.

L'augmentation de la participation de la Collectivité sur les opérations de locaux d'activité est partiellement atténuée par l'inscription au PPI des recettes provenant de deux subventions de l'ANRU obtenues sur la réalisation du supermarché de la place Sud :

- 117 000 € au titre du Plan de Relance,

- 184 000 € à l'occasion de la concrétisation de la subvention sur déficit d'opération, à l'issue du point d'étape 2009.

L'ensemble des opérations prévues dans la Convention Publique d'Aménagement est désormais engagé, avec des perspectives d'achèvement des immeubles au cours de l'année 2011, et la fin des opérations d'aménagement au cours de l'année 2012.

III - Trésorerie

	Fin 2009	Année 2010	Année 2011	Année 2012	Année 2013
Solde annuel brut		- 1 369 643 €	- 399 380 €	1 998 102 €	878 159 €
Solde cumulé brut		- 2 474 381 €	- 2 873 761 €	- 878 659 €	0 €
Avances de la Collectivité					
Encaissements	880 000 €	880 000 €	0 €	0 €	0 €
Décaissements	- 880 000 €	0 €	0 €	0 €	- 880 000 €
Emprunt					
Encaissements	2 000 000 €	0 €	1 600 000 €	400 000 €	0 €
Décaissements	- 2 000 000 €	0 €	0 €	0 €	2 000 000 €
Solde annuel net =	- 224 738 €	225 357 €	620 €	602 €	- 4 341 €
Solde cumulé net =	- 224 738 €	5 619 €	6 239 €	4 341 €	0 €

L'évolution des dépenses et recettes de l'ensemble de opérations objet de la concession (aménagement + construction des rez-de-chaussée des bâtiments A et D), a fait apparaître la nécessité de mobiliser un emprunt de 2 000 000 € sur une durée de 3 ans maximum décomposé en deux phases :

- phase de mobilisation des fonds d'une durée maximum de 15 mois, en relation avec l'évolution des dépenses

- phase de consolidation sur la durée complémentaire, avec faculté de remboursement par anticipation en relation avec la commercialisation et notamment les encaissements des ventes à réaliser sur l'opération.

Cet emprunt a été garanti à hauteur de 80 % par la Ville de Besançon par délibération du Conseil Municipal du 8 juillet 2010.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le présent CRAC révisé au 31 mai 2010, contenant le bilan financier de l'opération au 31 décembre 2009 de la concession d'aménagement du PRU des Clairs-Soleils qui ramène le coût prévisionnel de l'opération concédée (aménagement et réalisation des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment A, des équipements publics situés au rez-de-chaussée du bâtiment D et des locaux d'activités au rez-de-chaussée du bâtiment D), de 8 383 101 € HT à 8 107 121 € HT.

- approuver l'engagement global de la Commune à l'opération globale qui passe de 5 441 741 € HT à 5 520 593 € HT soit une évolution de + 78 852 € HT qui se décompose de la manière suivante :

Intitulés	Bilan précédent	Nouveau bilan	Evolution (montant HT)
CESSIONS	4 192 915	4 137 510	- 55 405
OUVRAGES			
Cession d'ouvrages Infrastructure et Espaces publics	2 702 250	2 649 204	- 53 046
LOCAUX			
Local Crèche - Halte garderie pour 510 m ²	1 490 665	1 488 306	- 2 359
PARTICIPATION COLLECTIVITE	1 248 826	1 383 083	+ 134 257
Participation d'équilibre opération d'aménagement	808 834	803 151	- 5 683
Participation sur dépenses de construction RDC Bât A	296 597	376 073	79 476
Participation sur dépenses de construction RDC Bât D	143 395	203 859	60 464
TOTAL HT	5 441 741	5 520 593	+ 78 852

L'effort de la Collectivité (en valeur HT éventuellement majorée de la TVA dans les conditions en vigueur au moment de leur versement) sera versé selon l'échéancier suivant :

	A fin 2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
CESSIONS	527 121	1 360 706	1 498 837	267 559	483 286	4 137 510 €
Cession d'ouvrages Infrastructure et Espaces publics	527 121	869 565	501 672	267 559	483 286	2 649 204
Local Crèche - Halte garderie pour 510 m ²	0	491 141	997 165	0	0	1 488 306
PARTICIPATION COLLECTIVITE	484 950	0	555 839	183 193	159 101	1 383 083 €
Participation d'équilibre opération d'aménagement	484 950	0	0	159 100	159 101	803 151
Participation sur dépenses de construction RDC Bât A	0	0	376 073	0		376 073
Participation sur dépenses de construction RDC Bât D	0	0	179 766	24 093		203 859
TOTAL HT	1 012 071 €	1 360 706 €	2 054 677 €	450 753 €	642 387 €	5 520 593 €

- autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 8 à la Convention Publique d'Aménagement du PRU des Clairs-Soleils modifiant l'engagement financier de la collectivité dans les conditions du bilan prévisionnel révisé et prolongeant jusqu'au 31 décembre 2013 la durée de la concession pour tenir compte des délais de réalisation et de commercialisation des locaux

- autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 1 à la Convention d'avance communale de 880 000 € au profit de l'opération qui reporte son remboursement du 31 décembre 2010 au 31 décembre 2013.

«M. Michel OMOURI : Construire des locaux commerciaux d'activité à Clairs-Soleils est une bonne chose, ça va peut-être apporter une nouvelle vie à ce quartier. Simplement je souhaiterais savoir si par rapport aux locaux d'activité du bâtiment D, vous avez des pistes pour de futurs investisseurs. Vous souhaitez livrer des locaux bruts non aménagés. Ne pourrait-on pas prévoir un dispositif pour inciter les nouveaux commerçants à venir s'installer à Clairs-Soleils en prenant par exemple les travaux en charge ou étudier une proposition sur les aménagements des locaux bruts. Pourquoi je dis cela ? Parce que dans le secteur de Brulard en 2006 on a failli ne pas voir arriver une boulangerie du fait que les locaux étaient livrés bruts. Et cela a coûté 20 000 € au commerçant qui a dû ajouter au fonds le coût des travaux et son projet a failli échouer au niveau de la banque pour cela, ajouté au fait qu'il soit installé sur Brulard. Il m'avait indiqué qu'il avait rencontré tout le monde, y compris les services économiques de la Ville et qu'il n'y avait pas de solution. Il m'avait dit que pour inciter les gens à venir dans ces quartiers-là, il faudrait que la Ville apporte une aide supplémentaire.

M. LE MAIRE : Fred ALLEMANN va vous répondre. Simplement quand on fait les travaux, on récupère la TVA, si c'est la Ville qui les fait, le commerçant ne récupère pas.

M. Frédéric ALLEMANN : Pour les locaux du bâtiment D, ce que l'on recherche actuellement c'est une utilisation pour un pôle médical, donc pas une activité commerciale.

M. Michel OMOURI : ...il est noté bâtiment D en direction de service ou d'activité privée.

M. Frédéric ALLEMANN : Bien oui.

M. LE MAIRE : Un pôle médical peut être privé.

M. Michel LOYAT : Ce n'est pas directement par rapport au commerce mais je profite de l'occasion pour rappeler que cette opération du Programme de Renouvellement Urbain est bien enclenchée. Alors il y a effectivement encore quelques difficultés par rapport aux commerces, nous y travaillons avec beaucoup d'énergie. Je voudrais insister sur le fait que si le Programme de Renouvellement Urbain est en passe de réussir sur les Clairs-Soleils, c'est parce qu'il y a eu un engagement très fort de tous les partenaires : les collectivités, également les bailleurs sociaux et si j'en parle c'est parce qu'aujourd'hui nous pouvons être en colère. Je reviens du congrès des HLM à Strasbourg où j'étais avec la directrice de Grand Besançon Habitat. Nous avons tenu à écouter le Ministre M. APPARU jusqu'au bout même si ses propos étaient provocateurs, inquiétants, parce qu'il a développé une position extrêmement méprisante à l'égard de ceux qui étaient là et je pense particulièrement aux associations de locataires. Son discours consistait à dire que l'essentiel était de répondre aux attentes des Français voulant devenir propriétaires et que la réussite d'un parcours résidentiel c'est devenir propriétaire, c'était quand même un peu provocateur. Mais je voudrais surtout dire que c'est inquiétant parce qu'il y a là une politique construite autour du logement social, considérant finalement que le logement social doit accueillir les plus pauvres, ce qui est fait, mais quasiment uniquement les plus pauvres et à partir de là, depuis quelques années et de manière plus aiguë cette année, les moyens financiers diminuent. Alors le désengagement c'est un terme que l'on utilise beaucoup ici et je vous donne quelques chiffres : 800 M€ d'aides à la pierre en 2009, 630 M€ en 2010, 500 M€ prévus dans la loi de finances en 2011, 400 M€ en 2013. C'est un désengagement alors que par ailleurs les besoins sont connus et ils sont importants et, opération par opération, les bailleurs sociaux sont obligés de mettre des fonds propres tout en sollicitant les collectivités qui répondent d'ailleurs positivement. Mais le plus grave, et c'est l'objet de ma colère, de notre colère, partagée d'ailleurs bien au-delà je dirais des sensibilités politiques de gauche, j'ai ici, par exemple, la déclaration de M. PELISSARD que vous avez peut-être pu lire dans Le Monde. J'en reprendrai quelques éléments, c'est que le projet présenté par M. APPARU ce soir, c'est de taxer tous les bailleurs sociaux, 340 M€ par an sur trois ans, c'est-à-dire pratiquement 1 milliard. Cette taxation représente 2 % d'augmentation de loyer, cela représente 240 € par logement sur trois ans. C'est vraiment une conception extrêmement choquante, antisociale, on n'emploie pas toujours ce terme qui peut paraître archaïque aux yeux de certains, cette pratique de la solidarité à l'envers et savez-vous quelle est la réponse ? C'est de dire que cet argent va servir quand même au logement puisque l'Etat va financer le logement social avec.

Je le répète, en plus de la diminution, on passe de 630 M€ à 500 M€, 340 M€ supplémentaires sont ponctionnés. On a entendu à plusieurs reprises que l'ANRU serait sanctuarisé. Pour l'ANRU il y aura toujours des financements, mais avec quel argent ? L'année dernière l'argent était pris sur le 1 % logement, cette année l'argent sera ponctionné sur les bailleurs sociaux, c'est-à-dire, derrière, sur les locataires.

M. LE MAIRE : Les plus modestes.

M. Michel LOYAT : La loi n'est pas encore votée. Il n'y a pas de parlementaires dans cette enceinte mais il y a une mobilisation nécessaire même si je ne suis pas sûr qu'elle aboutisse vu les propos du Ministre. Vous savez, dans la vie parfois on est surpris, et moi je suis surpris de voir que des sénateurs de bords différents arrivent à être pratiquement les plus progressistes, c'est-à-dire que, heureusement des sénateurs UMP refusent cela, là effectivement il y a quelque chose qui ne va pas. Ce que dit d'ailleurs M. PELISSARD, Président de l'AMF, c'est qu'il s'agit d'un véritable hold-up. On a déjà vu des désengagements, on pourrait citer de nombreux exemples je dirais mais taxer les ménages les plus modestes alors que dans le même temps on s'arqueboute sur le bouclier fiscal, que dans le même temps on insiste sur ce discours : «devenez propriétaire» ! Soyons clairs, nous ne sommes pas à Besançon contre le fait de favoriser l'accession et notamment l'accession sociale. Puis alors il y a un autre discours qui dit aux bailleurs : l'argent public est rare, alors pour trouver de l'argent vendez des logements sociaux. Là encore le Président de l'Union Sociale de l'Habitat qui est un homme assez remarquable a dit : «nous n'avons pas de tabou, nous ne sommes pas contre la vente, contre des ventes qui aient un sens mais franchement nous ne pouvons pas financer cette taxe par des ventes de logements sociaux». Nous ne sommes pas dans un monopoly où d'un côté il faudrait favoriser l'accession de tous en sachant qu'il y aura beaucoup de laissés pour compte et tout le monde ne veut pas et ne peut pas devenir propriétaire, et d'un autre côté vendre des logements sociaux. Une autre chose est aussi très choquante : pendant plusieurs années le Gouvernement taclait les bailleurs et les collectivités aussi en disant : «vous ne produisez pas assez de logements sociaux». Les objectifs étaient irréalistes, en tout cas irréalistes pour certains bassins d'habitat, pour certains bassins de vie, c'était le cas de celui de Besançon, tout simplement parce que le Gouvernement alors parlait de la réalité surtout de certaines agglomérations, notamment parisiennes, où là il y avait un manque criant de logements sociaux. Il y avait des applications uniformes, mécaniques sur l'ensemble du territoire. Comme ces objectifs n'étaient pas atteints il y avait des suppressions de subventions, ça a été le cas l'année dernière. Maintenant le discours a changé, il est le suivant : il y a les zones tendues, par exemple les agglomérations parisiennes, où il faut produire des logements sociaux car les besoins existent et d'autres zones où l'on conseille la vente de logements sociaux. Tout ça bien sûr parce que l'état des finances publiques permet de justifier une baisse de financements. Allons un peu plus loin, quand on parle de l'agglomération parisienne par exemple, quelle est une des causes du problème ? Elle est connue, c'est le manque de solidarité, c'est l'égoïsme de certaines communes qui n'ont pas produit de logements sociaux et qui, lorsqu'elles en produisent parce que maintenant elles sont obligées, contournent l'esprit de la loi. Dans le logement social il y a plusieurs types de logements, donc on produit ceux ne correspondant pas aux besoins du logement social. Et à partir de là, effectivement des besoins criants existent dans l'agglomération parisienne, plus importants que dans des agglomérations comme celle de Besançon où les collectivités, particulièrement Besançon, se sont engagées depuis des années à produire des logements sociaux. Je ne veux pas être plus long mais c'est vraiment un cri de colère parce que c'est très choquant.

M. LE MAIRE : ...Ce n'est pas acceptable qu'on puisse pénaliser les plus modestes. L'autre jour nous étions à Planoise dans l'allée du Parc et nous regardions avec la directrice de Grand Besançon Habitat les façades. Je lui disais qu'il faudrait qu'on puisse vraiment redonner un coup de neuf, une nouvelle jeunesse à ces façades. Elle m'a répondu : Monsieur le Maire le problème c'est qu'on ne va plus pouvoir rien faire à cause de ce ponctionnement. On va «piquer» 340 M€ alors que les organismes ne peuvent même pas faire les rénovations qui s'imposent en matière d'isolation par exemple ! Ne pensez-vous pas qu'il serait mieux puisqu'on fait toujours la comparaison, de refaire l'isolation du bâtiment, refaire les façades, refaire les cages d'escaliers, ne serait-ce pas possible ? Et nous expliquer qu'il faut vendre du logement social, bien sûr c'est bien d'avoir de quoi acheter son appartement, c'est même très bien, mais tout le monde ne peut pas acheter. J'espère que les Députés et les Sénateurs qui sont globalement des gens de bon sens se battront effectivement, toutes couleurs politiques confondues,

pour que cette loi ne passe pas. Quand on connaît les difficultés de gestion qu'ont déjà les Offices d'HLM avec les taux de vacance liés d'ailleurs quelquefois à un manque de remises en état des logements faute d'argent, et que là on va encore reprendre 340 M€, j'ai l'impression qu'on marche sur la tête.

M. Michel OMOURI : J'ai posé d'abord une simple question par rapport à du commerce de proximité, vous avez extrapolé au niveau national, c'est votre choix.

M. LE MAIRE : Non, c'est local. C'est très local, les 2 % d'augmentation ce sont les habitants des 408 qui vont les payer.

M. Michel OMOURI : Il faut quand même rétablir la vérité, à savoir que les loyers qui étaient indexés sur les travaux le sont désormais sur l'inflation et cela fait une large différence.

M. LE MAIRE : Vous pouvez expliquer ?

M. Michel OMOURI : On parle des augmentations de loyers, je vous dis simplement que depuis que le Gouvernement a modifié la loi, les coûts de loyers indexés sur les travaux le sont maintenant sur l'inflation, donc l'augmentation est moindre et vous avez quand même tendance à l'oublier. Et pour terminer, vous voulez faire de la politique, alors expliquez-moi sous quels Gouvernements ont eu lieu les réhabilitations à Brulard et à Planoise ? A part donner des leçons de morale à tout le monde, je n'ai pas encore vu un Gouvernement de gauche venir à Besançon lancer un vrai programme de rénovation urbaine, je n'en ai pas encore vu.

M. LE MAIRE : Vous n'avez pas bien regardé. Et je vais vous répondre : c'était en 1997, je siégeais à cette époque au Palais Bourbon et le Ministre de la Ville s'appelait Claude BARTELONE et je lui ai porté personnellement les premiers dossiers de rénovation.

M. Michel OMOURI : Si j'ai bien compris, le secteur de Brulard a été lancé en 1997 ?

M. LE MAIRE : Ce n'est pas ce que j'ai dit. Monsieur OMOURI, je remarque surtout que vous n'avez pas répondu au questionnement... Monsieur OMOURI, ici personne n'est dupe.

M. Jean ROSSELOT : Colère, colère, colère...

M. LE MAIRE : Parfois quand on n'a rien à dire, il vaut mieux se taire.

M. Jean ROSSELOT : J'ai deux choses à dire rapidement : la France n'est pas une île pour commencer et l'Etat et les collectivités locales comme la nôtre auraient bien fait ou feraient bien de jouer le jeu de la coordination. Quand vous avez un produit fiscal comme celui de l'impôt sur les sociétés qui, d'une année sur l'autre est divisé par deux, ce n'est pas facile de gouverner. Et pourtant l'Etat, parce que le logement, je suis d'accord, est un enjeu capital de la politique de la ville, avec son plan de relance qui évidemment n'a pas arrangé les déficits et qui comportait un grand volet travaux publics dont on a bénéficié, par exemple pour la Porte Noire et aussi un volet logement, a quand même, à mon avis, essayé de limiter la casse de la crise. C'est la première observation.

La deuxième observation c'est que Michel OMOURI a un peu raison quand même, depuis qu'existe la politique de la ville comme politique publique d'Etat, très précisément depuis 27 ans, quels gouvernements en effet ont fait plus que ceux qui sont là depuis...

M. LE MAIRE : C'est vous qui êtes là depuis 10 ans quand même !

M. Jean ROSSELOT : Je pense à la ZFU par exemple. Je vais même au-delà c'est pour cela que j'ai eu un moment d'hésitation, je passe sous les années 2000 et je vais chercher dans la moitié des années 1990. Il faut quand même se rappeler que ces formules dont on profite encore telles que les ZFU, Zones Franches Urbaines, qui ont bénéficié à Planoise ou bien les Zones Urbaines Sensibles créées par un Premier Ministre qui n'était pas populaire M. JUPPÉ et par un Ministre Maire de Marseille très populaire, M. GAUDIN, donc ça remonte à il y a 15 ans et franchement depuis 15 ans, dans le cadre de la

politique de la ville en général et en particulier dans le logement, vous citez Claude BARTELONE, on a tous un souvenir de son passage à Besançon mais entre Claude BARTELONE et ce qu'il a laissé dans son sillage, dans sa trace, et BORLOO il n'y a quand même pas «photo». Quand j'entends un Ministre comme DELEBARRE que vous connaissez bien dire ; l'ANRU c'est une invention géniale, il l'a dit à la Conférence des Villes à Paris encore devant 1 000 personnes, franchement il faut avoir une vision globale des choses et les accès de colère se soignent comme les furoncles, il faut attendre deux minutes que ça se passe.

M. LE MAIRE : Je crois que c'est ce qui s'appelle botter en touche, de façon assez maladroitement car vous n'avez pas répondu aux interrogations de Michel LOYAT.

M. Michel LOYAT : En fait je ne posais pas tellement de questions. C'était beaucoup plus un appel à la mobilisation et je n'interdis pas à l'ensemble des élus d'aller dans le même sens, c'est même mon souhait. Ma colère, Monsieur ROSSELOT je ne l'ai pas exprimée à votre égard, mais à l'égard du Gouvernement qui prend des actes et peut-être ai-je donné l'impression de sortir de mes gonds mais je reste calme et j'en profite pour revenir sur du local où nous avons pris des engagements. Lorsque nous avons approuvé le Plan Local d'Urbanisme, nous avons pris l'engagement de favoriser la production de logements sociaux en libérant du foncier. Nous avons pris l'engagement et c'est inscrit dans le PLU, que dans des quartiers où il y avait peu de logements sociaux, il y ait obligation dans les opérations nouvelles de plus de 10 logements de 20 % de logements sociaux. De même, dans l'ensemble des zones à urbaniser, nous avons fixé un minimum de 20 % de logements sociaux et il faut un petit moment pour que ces orientations donnent des fruits, elles donnent aujourd'hui leurs fruits. L'année prochaine, Grand Besançon Habitat, je n'ai pas recherché les chiffres pour les autres bailleurs, produira 220 logements sociaux qui vont être livrés, et en partie c'est le résultat du vote du Plan Local d'Urbanisme. Nous libérons du foncier, nous obligeons effectivement qu'il y ait un quota de logements sociaux dans les opérations nouvelles. Ce sont 10 sites, 17 logements en VEFA (Vente en l'Etat Futur Achèvement) à un endroit, ce sont 24 logements à la Mouillère, c'est à Bregille, etc. et cela rentre bien dans l'orientation visant à ce que les logements sociaux ne soient pas concentrés dans un même quartier.

Concernant maintenant les programmes de renouvellement urbain et l'ANRU, nous avons complètement joué le jeu. Nous avons été très volontaires sur ces politiques, à Planoise comme aux Clairs-Soleils. Nous n'avons pas passé notre temps à critiquer l'ANRU, bien au contraire, nous avons dit «banco». Nous avons anticipé avant même que cela existe, mais ça a été rappelé par le Maire, dès 1997 et ensuite c'étaient les ORU, Opérations de Renouvellement Urbain après les PRU. A Besançon comme dans beaucoup d'autres agglomérations, la commune, les collectivités ont dit banco et ont mis les moyens et là on le voit bien pour Clairs-Soleils. Donc si j'ai critiqué et je le referai et je vous incite à le faire, ce que fait le Gouvernement aujourd'hui c'est parce que nous avons réalisé des actes qui vont dans le sens de plus de justice sociale, d'une production de logements sociaux dans différents quartiers et que ce mouvement qui est en marche, eh bien pourrait être enrayé demain. Il est tout à fait possible que ce que nous avons voté dans le cadre du PLU, si les orientations continuent, qu'effectivement nous ne soyons peut-être plus en mesure de le réaliser.

M. LE MAIRE : Et nous serons peut-être obligés de le réviser à la baisse.

Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN : Je reviens à la première intervention de Michel pour apporter une précision sur Clairs-Soleils. Il demandait l'installation d'une boulangerie... Mises à part deux boulangeries dont une vient d'ouvrir je crois le 16 et une pharmacie, il n'y a pas d'autres commerces à Clairs-Soleils donc ce sont les autres commerces qu'il faut privilégier.

M. Frédéric ALLEMANN : Je rejoins parfaitement Michel LOYAT dans sa colère parce que je ne sais pas si vous avez tous bien compris mais ce n'est pas une augmentation de 2 % des taxes, c'est un prélèvement de 2 % sur les revenus des Offices HLM, c'est-à-dire que c'est un texte qui passera peut-être sur une décision en juillet et imaginez qu'on vous prélève 2 % de vos revenus ! Comment voulez-vous boucler votre budget que vous avez bâti avec difficulté en jugulant l'augmentation des loyers ? Cela signifie que sur le plan national on devait produire 90 000 logements, on pourra n'en produire que 70 000. C'est du «pickpocket», effectivement c'est une arnaque parce que c'est de l'autofinancement en fait et c'est inadmissible par rapport à la politique du logement. Donc nos engagements locaux sont à revoir à la

baisse avec cette attitude parce vous ne pouvez pas faire un budget en octobre pour l'année 2010 - 2011 et puis le voir amputer de 2 % de recette sans être obligé de le revoir à la baisse.

M. Jean ROSSELOT : Pickpocket et tout cela, ce sont des grands mots mais j'ai envie de vous poser la question, à Frédéric comme à tout le monde : quand vous êtes à la tête d'un Etat qui, en 2009 à cause de la crise, et qui n'est déjà pas trop bien avant, mais qui se retrouve avec un déficit de 140 milliards réalisés... et l'idée de ce que personne ne travaille plus d'une journée pour l'Etat ce n'était pas si idiot que ça, admettons, mais le bouclier fiscal c'est infinitésimal par rapport à la masse des besoins.

M. LE MAIRE : Ah non !

M. Jean ROSSELOT : Mais c'est infinitésimal, ça va chercher à 1 ou 2 milliards, 3 milliards si vous voulez 4 mais ce n'est rien à côté de 140 milliards d'euros. Vous avez vu le travail de rabotage des niches ? Je dirai malheureusement que peut-être je suis d'accord avec vous affectivement mais rationnellement il faut aussi se poser des questions, ne pas parler de pickpocket. Cela n'est pas fait pour se faire plaisir quand vous avez 140 milliards de déficit. On n'est pas que des Bisontins, la France n'est pas une île et Besançon n'est pas une île dans l'île, on est tous dans la sphère publique.

M. LE MAIRE : Monsieur ROSSELOT je vous remercie. Je constate que c'est un choix, certains refusent de revenir sur le bouclier fiscal mais ils préfèrent effectivement taxer les revenus des Offices d'HLM. Vous l'assumerez».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 8 octobre 2010.