

7 - SAIEMB Logement - Rapport des administrateurs au Conseil Municipal - Année 2011

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur : L'article L 1524.5 (7^{ème} alinéa) du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis par leurs représentants aux Conseils d'Administration des Sociétés d'Économie Mixte.

En application de ces dispositions, M. FOUSSERET, Mmes HINCELIN, MENETRIER et POISSENOT, MM. LOYAT et GONON, consultés au préalable, vous communiquent les informations qui suivent, issues du rapport de gestion présenté par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale du 29 juin 2012, portant sur l'exercice 2011.

1 - Rapport d'activité Logement

L'activité de la SAIEMB Logement est organisée autour de deux pôles : d'une part la location, d'autre part l'accession à la propriété. Elle gère, achète ou construit pour ce faire des programmes immobiliers. La SAIEMB Logement a la qualification de bailleur social.

1.1 - Le locatif

Le parc

Le parc locatif est constitué de :

- 2 283 logements, dont 1 667 logements familiaux (situés pour 76,5 % dans le quartier de Planoise), 156 logements foyers pour personnes handicapées et 460 logements étudiants (essentiellement sur Temis Bouloie). Ce patrimoine a augmenté de 5 logements en 2011,
- 807 garages et emplacements de parking,
- 27 commerces de pieds d'immeubles.

Sur le total des 1 667 logements familiaux, 1 162 sont en ZUS (Zone Urbaine Sensible), et 1 608 logements entrent dans le périmètre de la CUS (Convention d'Utilité Sociale) signée avec l'Etat.

L'année 2011 se caractérise également par la reprise en gestion locative des ex-gendarmeries Chaillot et Le Corbusier, soit 39 logements.

La SAIEMB Logement a consacré près de 856 K€ en dépenses d'entretien courant et gros entretien sur le parc locatif. Des visites de patrimoine par les actionnaires, les conclusions des derniers rapports MILO, et les réunions avec les conseils d'habitants confirment que le patrimoine est bien entretenu.

Deux opérations majeures sur le patrimoine sont en cours de réalisation au 31 décembre 2011 :

- la réhabilitation de l'immeuble «514» rue de Bourgogne, soit 86 logements locatifs aux normes BBC Effinergie,
- la construction d'un programme locatif de 37 logements aux Clairs-Soleils.

Les habitants

Les personnes seules, avec ou sans enfants, constituent 63 % des locataires du parc.

La paupérisation des locataires s'intensifie : la part des familles avec des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS (c'est par exemple 1 544 € pour une personne seule avec 2 enfants), passe de 73 % en 2010 à 80 % en 2011. Cependant, la part des plus pauvres (moins de 20 % du PLUS, soit 515 € pour une personne seule avec 2 enfants) se stabilise.

La précarité de l'emploi des habitants reste préoccupante : 45 % des occupants sont actifs, mais 28 % ont un emploi précaire.

Près de 22 % des locataires sont retraités ou ont plus de 65 ans. Ils représentaient 18 % il y a 2 ans, et 25 % l'an passé, ce qui traduit une relative stabilité.

La population étrangère (258 familles) représente 17,5 % des locataires, en hausse de 1,5 point par rapport à 2010.

L'année 2011 a enregistré 94 départs pour 103 attributions, soit un solde excédentaire pour la première fois depuis 5 ans.

La SAIEMB Logement s'est adaptée à la mise en place au 1^{er} avril 2011 de la réforme du numéro unique de la demande de logement. Elle a reçu 866 demandes de logement en 2011.

La SAIEMB Logement est reconnue dans son rôle d'acteur social, en particulier sur Planoise, avec l'accompagnement des occupants dans leurs démarches-logement, et notamment au niveau du financement.

Loyers - vacances - impayés

Le montant total des loyers et charges mis en recouvrement en 2011 s'élève à 11 533 K€, en hausse de + 5,7 % par rapport à 2010. Les loyers du secteur non conventionné ont été revalorisés de + 1,45 % en juillet 2011, ceux du secteur conventionné de + 0,67 %.

Sur ce total, 1 733 K€ sont issus de l'APL, reçue pour 578 prestataires, c'est plus qu'en 2010.

La SAIEMB Logement poursuit les efforts de maîtrise des charges, en particulier dans le contexte de poursuite de la hausse du coût des énergies en 2011. C'est la raison qui conduit aux décisions de réhabilitation d'immeubles en BBC, pour réduire la facture énergétique des locataires.

La vacance des logements est en baisse par rapport à 2010 mais reste élevée avec 187 logements en vacance commerciale au 31 décembre 2011. La vacance sur les T5 continue de progresser, elle se réduit sur d'autres types de logements. Le coût de la vacance en 2011 a un impact de 1 847 K€ dans le résultat de l'activité, soit près de 16 % du montant des loyers mis en recouvrement.

Cette vacance élevée s'inscrit dans le cadre d'un marché locatif détendu, qui permet aux demandeurs de trouver, dans le privé ou ailleurs que sur le parc de Planoise, des appartements dans des conditions similaires (en moyenne 6 offres pour une demande).

Le montant des impayés sur loyers est en baisse de 3 % par rapport à 2010 et s'établit à 799 K€ en 2011. Ce seuil est jugé relativement bas dans le contexte actuel. Ce résultat positif est issu de la politique menée par la SAIEMB Logement pour suivre et accompagner ses occupants, notamment sur le plan juridique. Les dettes des locataires partis constituent 68,4 % du total des impayés.

Le constat de ces impayés locatifs se traduit dans les états financiers par une provision pour créances douteuses d'un montant de 511 K€ au 31 décembre 2011.

Ce constat d'une vacance lourde et d'impayés qui restent importants est commun à la plupart des bailleurs sociaux. Pour y remédier, la SAIEMB Logement a initié différentes études et scénarios visant notamment à adapter son parc et à le rendre attractif (amélioration des données énergétiques, redimensionnement...).

1.2 - L'accession à la propriété

La SAIEMB Logement n'a pas terminé de nouveau programme de construction pour accession en 2011. Elle travaille à la vente des maisons et appartements en stocks (programmes : Clos des Vallières, Vallon du Jour et Hauts de Battant) et propose à la vente certains appartements de son parc locatif.

2 - Rapport financier 2011

Les états financiers 2011 sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes.

La SAIEMB Logement est une Société d'Economie Mixte dont le capital de 2 571 K€ est réparti en 395 526 actions de 6,50 € chacune. La part de la Ville de Besançon dans le capital est de 51,36 %.

La SAIEMB Logement emploie 45 salariés permanents.

Chiffres clés

En K€	2011	2010	Var. en K€	Var. en %
Fonds propres	19 216	17 367	+ 1 849	+ 10,6 %
Actif corporel	62 452	61 937	+ 515	+ 0,8 %
Emprunts étab. Crédit	47 658	46 836	+ 822	+ 1,7 %
Chiffre d'affaires	11 850	13 391	- 1 541	- 11,5 %
Résultat net	283	369	- 86	- 23,4 %

Rappel : les états financiers sont une «photographie» à un instant donné, au 31 décembre

2.1 Bilan

Le total de l'actif et du passif s'établit à 78 867 K€.

Actif

L'actif comprend essentiellement le patrimoine en location (terrains et constructions représentent 58 628 K€), le patrimoine en cours de construction (3 795 K€) et le patrimoine destiné à la vente (4 320 K€).

L'actif présente également un volume de créances de 7 973 K€ constitué essentiellement de subventions d'investissement à recevoir et de créances sur locataires, dont le recouvrement hormis la part d'impayés signalée au chapitre 1, ne présente pas de risque.

La trésorerie est positive.

Passif

Le niveau des fonds propres est satisfaisant.

Le niveau d'endettement est cohérent avec l'activité de bailleur social, les emprunts sont la principale source de financement des programmes. A noter en 2011 une renégociation importante des emprunts souscrits à la CDC (Caisse des Dépôts).

Le niveau de provisions destinées aux gros entretiens et réparations, soit 2 986 K€, est satisfaisant au regard des programmes de travaux envisagés.

2.2 Résultat

Le résultat net est un bénéfice de 283 K€ après impôts. A noter que le résultat 2011 enregistre plusieurs régularisations d'opérations comptables ou patrimoniales qui viennent interférer dans la constitution des données chiffrées.

Cependant, la composition du résultat confirme une année 2011 difficile, avec un résultat d'exploitation de + 1 871 K€ qui, pour la première fois depuis la scission en 2006, ne couvre pas le résultat financier obligatoirement déficitaire du fait des charges d'emprunt, et qui s'élève à 1 882 K€.

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est issu de l'activité. Il s'élève à + 1 871 K€, en progression de + 20,5 % par rapport à celui de 2010. Il est influencé positivement en 2011 par des régularisations comptables, et des dotations et reprises de provisions.

Le chiffre d'affaires apparaît en forte baisse, due à la présence en 2010 de 2 356 K€ de produits sur opérations en accession à la propriété, qui trouvaient leur contrepartie en charges. En 2011, les loyers et charges mis en recouvrement représentent 74 % du total des produits.

Le total des charges d'exploitation s'établit à 14 211 K€ en 2011. Les principaux postes sont stables par rapport à l'an dernier et sont les suivants :

- 4 068 K€ d'achats externes, qui incluent les charges refacturées aux locataires (eau, fluides...) pour près de 2 432 K€, l'entretien pour 856 K€, des assurances pour 154 K€, de la maintenance pour 100 K€,
- 1 306 K€ d'impôts (dont 1 100 K€ de taxe foncière, poste qui évolue en fonction des opérations qui sortent du champ de l'exonération),
- 1 919 K€ de masse salariale,
- 2 684 K€ d'amortissements et 3 469 K€ de provisions pour gros entretien (maintien en bon état du patrimoine) et pour couvrir la vacance.

Le résultat financier avec - 1 882 K€, le résultat exceptionnel de + 324 K€ et l'impôt sur les sociétés pour 31 K€ s'ajoutent au résultat d'exploitation pour constituer le bénéfice final de 2011.

Ratios financiers - Gestion

Depuis 2 ans, les indicateurs financiers pointent une certaine fragilité financière de la SAIEMB Logement. Ce constat est maintenu dans les états financiers 2011, et a donné lieu à des décisions de gestion destinées à améliorer cette position. Les premiers signes d'amélioration apparaissent début 2012.

Les indicateurs de gestion du résultat (Excédent Brut d'Exploitation et CAF) sont positifs et se stabilisent en 2011 après la nette dégradation l'an dernier.

2.3 - Liens financiers et juridiques avec la Ville

La SAIEMB Logement facture à la Ville des loyers et des charges au titre des logements occupés par des services publics ou des associations.

La SAIEMB Logement participe au financement des correspondants de nuit, et à l'entretien des espaces verts de Planoise.

Plusieurs délibérations de Conseil Municipal ont impliqué la SAIEMB Logement en 2011, notamment pour des garanties d'emprunt et des opérations patrimoniales (cession de terrain).

3 - Fonctionnement de la Société

Il n'y a pas eu de modification de la structure juridique (composition du capital social, statuts..) et la SAIEMB Logement fonctionne dans le respect du cadre juridique spécifique aux SEM.

La SAIEMB Logement n'a pas distribué de dividendes en 2011.

Au cours de l'exercice 2011, le Conseil d'Administration s'est réuni à 4 reprises et l'Assemblée Générale Ordinaire a été convoquée une fois notamment pour approuver les comptes de l'exercice précédent.

Conclusion

La gestion et l'entretien du patrimoine sont satisfaisants. La SAIEMB Logement est reconnue dans son rôle de bailleur social, en particulier sur Planoise.

La situation financière de la SAIEMB Logement est positive, mais les signes de fragilité sont toujours présents. L'activité est maintenue, avec des indicateurs sous surveillance dans un environnement économiquement difficile depuis 2009 et dans un contexte de marché détendu. La SAIEMB Logement a initié différentes études et axes de travail afin de mettre en œuvre des pistes d'amélioration.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur le présent rapport, présenté par ses administrateurs élus au Conseil d'Administration de la SAIEMB Logement, relatif à l'activité et aux états financiers de la SEM pour l'année 2011.

«M. Pascal BONNET : J'aurais deux questions. On a aujourd'hui la SAIEMB Logement qui est largement séparée maintenant de la structure Immobilier d'entreprise et on a Grand Besançon Habitat qui sont deux structures qui ont des intérêts assez communs. Est-ce qu'à terme vous envisagez de les rapprocher, est-ce qu'il peut y avoir plus d'efficacité à les rapprocher. Et j'ai vu dans ce rapport qu'il y a à peu près deux tiers maintenant des populations concernées par la SAIEMB Logement surtout sur le secteur de Planoise qui sont des familles monoparentales ou des personnes seules et qu'il y a beaucoup de T5, donc on a un problème aujourd'hui de dimension des bâtiments et des appartements. Apparemment une étude va être diligentée mais il y a eu l'ORU il n'y a pas longtemps, donc comment se fait-il qu'on n'ait pas appréhendé ça plus tôt dans la mesure où l'ORU aurait pu permettre d'y répondre plus rapidement ?

M. LE MAIRE : D'abord sur l'ORU, entre Planoise et Clairs-Soleils beaucoup de choses ont été faites. Il y a un certain nombre d'immeubles de la SAIEMB Logement qui sont en cours de reconfiguration mais vous savez ce qui a beaucoup disparu ce sont les familles nombreuses et ce qui est difficilement louable ce sont les F5. Il est très difficile dans une cage où vous avez des F5 de refaire des F3 ou des F2, donc nous veillons à modifier quand c'est possible. Nous avons aussi, au niveau de la SAIEMB, une politique qui consiste de plus en plus à vendre certaines cages pour permettre à des gens qui sont dans le secteur de rester là et d'acquérir à des coûts raisonnables des logements de qualité mais après les avoir réhabilités et remis aux normes énergétiques pour créer des îlots de stabilité dans l'ensemble de ces bâtiments. C'est un sujet dont on a déjà parlé avec Michel LOYAT, ce ne sont pas forcément les mêmes cultures, c'est un sujet qui peut être vu dans un cadre ultérieur mais pour l'instant je crois que les grandes difficultés des offices logeurs ce n'est pas encore trop de se regrouper, c'est d'avoir les crédits pour faire face aux travaux d'aménagement et d'isolation qu'ils ont à faire. Michel si tu veux dire un mot là-dessus je te donne la parole.

Mme Martine JEANNIN : Après les rapports qu'on vient de lire qui présentaient des résultats positifs, Micropolis et la sedD, on arrive malheureusement au rapport sur la SAIEMB Logement qui présente un résultat négatif. Il s'agit de s'arrêter quelques instants sur ce rapport et l'on comprendra pourquoi ce résultat est négatif. La SAIEMB Logement c'est 2 283 logements situés à 76 % dans le

quartier de Planoise, seuls 45 % des locataires sont actifs et dans ces 45 %, 28 % ont un emploi précaire, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas sûrs de garder leur emploi. 11 M€ sont encaissés, ce qui représente une moyenne loyers + charges de 400 € par mois, sur ces quelque 11 M€ de recettes, 1,7 M€ sont issus de l'aide personnalisée au logement, l'APL. La population étrangère représente 17,5 % des locataires, c'est dit dans le rapport. Alors il y a toujours, constamment, tous les ans, c'est redondant, les deux problèmes qui reviennent systématiquement dans les débats : le problème des impayés qui représentent en 2011, 800 000 € et le problème des 187 logements vacants qui représentent une perte de 1,8 M€. Au total pour 2011, 3 M€ en moins dans les caisses. Mais ce constat sur cette structure n'est pas unique. D'après une étude du CERES, Conseil Economique et Social de la Région il y aurait en Franche-Comté 5 444 ménages qui ne paient pas leur loyer -ça ne va pas s'arranger- ce qui représente pour la Région une perte de 11 M€ par an qu'il faudra bien compenser par des recettes, donc des impôts. Comme la Ville de Besançon est actionnaire à hauteur de 51 % sur cette structure, il revient au principal actionnaire de répondre à ces deux questions : quelles solutions allez-vous apporter aux impayés et en ce qui concerne les logements vacants, attendez-vous que Mme la Ministre DUFLOT réquisitionne les logements comme elle l'a annoncé dernièrement à la radio ?

M. LE MAIRE : Tout d'abord je dois vous dire que vous vous êtes un petit peu trompée dans votre analyse puisqu'à ma connaissance 283 000 € ce n'est pas négatif. Quand vous voyez - 86 c'est la variation entre 2010 et 2011, donc la société n'a pas un résultat négatif comme vous l'affirmez mais elle a un résultat positif de 283 000 €. Donc votre analyse n'est pas très bonne si je peux me permettre Madame JEANNIN. Vous vous trompez ; Madame, quand on veut dire qu'on est une experte comme vous, vous regardez : variation en K€ si vous regardez 283 + 86 ça fait 369 Madame. Moi je préfère être le président bienveillant, je précise, d'une structure qui fait 283 000 € de bénéfices que d'une structure qui est en déficit de 86 000 €, quand même ce n'est pas la même chose.

Deuxièmement, concernant les impayés nous avons mis en place -il y a un certain nombre d'administrateurs de la SAIEMB ici, ils le savent- un dispositif pour prévenir au maximum et réduire ces impayés. Nous avons aussi des opérations pour lutter contre la vacance, des opérations qui se sont révélées bénéficiaires puisque nous avons réduit la vacance mais aujourd'hui il y a la crise et tous les offices logeurs effectivement ont des difficultés. Il faut aussi savoir que notre parc immobilier a besoin d'être fortement rénové entre autres en matière de consommation énergétique. Donc on ne fait pas du tout du déficit, on est pour l'instant à l'équilibre. J'espère que ça va continuer encore pendant un certain temps mais nous ne sommes pas dans les années fastes, il y a eu des années beaucoup plus fastes que ça, c'est compliqué. Mais notez quand même qu'actuellement nous sommes bénéficiaires, nous ne sommes pas déficitaires.

M. Michel LOYAT : Peut-être un complément tout d'abord pour dire que, vous l'avez noté : impayés, vacance, précarisation, c'est effectivement le reflet des difficultés des ménages et précisément que ce soit la SAIEM ou Grand Besançon Habitat, c'est leur mission première de loger les ménages les plus modestes, ceux qui sont touchés par la crise, ceux qui sont touchés par le chômage, etc. et par ailleurs de loger également des ménages qui ont davantage de moyens mais d'alléger pour eux le coût du logement. Ce que l'on peut souligner concernant l'agglomération bisontine c'est que tant Grand Besançon Habitat que la SAIEM ont les ressources financières suffisantes pour renouveler de manière significative leur parc et ça c'est important, c'est-à-dire des constructions nouvelles qui permettent d'adapter le parc et d'avoir un parc plus attractif et on voit le succès de l'offre nouvelle, que ce soit sur les Hauts du Chazal, que ce soit dans d'autres quartiers et notamment avec la diversification de l'offre nouvelle grâce à ce qui a été mis en place avec le PLU et l'obligation d'avoir 20 % de logement social dans les quartiers où il y en avait peu. Mais c'est également les opérations très vastes de réhabilitation et là il faut rappeler que les collectivités et les bailleurs ont tenu, face à l'Etat à l'époque, c'était en 2007-2008 à peu près, à ce qu'il y ait de nombreuses réhabilitations plutôt que des déconstructions. Rappelons quand même puisque vous avez cité Mme DUFLOT et donc le Gouvernement actuel, que le prélèvement complètement choquant qui a coûté à peu près 1 M€ sur le budget 2012 pour Grand Besançon Habitat -j'ai les chiffres pour Grand Besançon Habitat je les ai moins en tête pour la SAIEM, 700 000 € l'année précédente- qui ont vraiment pesé très lourdement sur les offices et sur la SAIEM, que ce prélèvement donc sera supprimé. Pour l'année 2013, il n'y aura plus ce prélèvement, ça fait partie des décisions et c'est

ce type de décisions qui permettra effectivement de participer encore davantage à l'effort de maintenance et également au renouvellement du parc.

M. LE MAIRE : Michel avait parlé à l'époque de véritable hold-up vous vous en souvenez, il est rare qu'il se fâche Michel lui aussi mais il était fâché et je crois que le Gouvernement a mis en place ce que nous avons demandé. Reconnaissons au minimum que nous avons de la cohérence dans nos propos et nos actions et que cela va être supprimé cette année même si ce n'est pas facile actuellement d'établir le budget.

M. Philippe GONON : Est-ce que le simple administrateur que je suis peut prendre la parole quelques secondes sur le dossier SAIEMB Logement ?

M. LE MAIRE : Je ne veux même pas vous répondre, pourquoi me posez-vous cette question-là ?

M. Philippe GONON : C'était juste pour vérifier... Je fais partie de ceux qui sont favorables à la fusion de la SAIEMB et de GBH par exemple pour une simple raison, c'est que la mission nationale a défini des convergences aux alentours de 10 000 logements par structure pour avoir un équilibre durable dans le temps. Simplement il y a un problème de fond pour répondre à Pascal BONNET, c'est que si on prend par exemple le patrimoine de SAIEMB Logement il est évalué à 58 M€ et apporter 58 M€ ça se paie. Et qui va payer 58 M€ pour récupérer les 2 300 logements de la SAIEMB Logement ? Je pense que sur le principe l'idée est bonne mais la réalisation financière va être plus que compliquée et difficile.

M. LE MAIRE : Vous voyez Monsieur GONON, là-dessus je suis d'accord avec vous. Vous voyez, tout arrive. Vous deux fois, Jean ROSSELOT une fois, vraiment ce jour est à marquer d'une pierre blanche.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Comme le rappelait notre collègue Michel LOYAT, c'est vrai que la SAIEMB a vraiment pour objectif de loger les ménages les plus modestes. Justement par rapport à ces ménages les plus modestes, ces familles modestes, ces personnes modestes, je pense en particulier aux personnes qui se trouvent aujourd'hui au Forum à Planoise, par rapport à ces personnes-là il y a un transfert qui est programmé, un transfert de Planoise à Montrapon sans qu'il y ait eu, Monsieur le Maire, de véritables débats au sein de ce Conseil Municipal. Je pense que cette décision est particulièrement lourde et je souhaitais ici, parce que vous m'avez reproché la dernière fois lors du débat au niveau de l'Agglomération de poser des questions mais je profite de ce rapport pour vous demander de nous éclairer sur ce projet-là parce que dès le départ les choses n'étaient pas très claires, on s'est un petit peu laissé embarqué et aujourd'hui on s'aperçoit qu'il s'agissait simplement de transfert. Donc je profite vraiment de ce rapport pour avoir des éclaircissements par rapport à ces populations-là.

M. LE MAIRE : J'ai déjà répondu à cette question.

M. Michel OMOURI : Vous voyez, ce soir je vais être positif parce que de temps en temps il faut savoir être honnête et je le suis.

M. LE MAIRE : Ah de temps en temps ? Il faut toujours être honnête, pas de temps en temps.

M. Michel OMOURI : Mais par rapport à vous, vous pensez qu'on n'est pas honnête. Vous voyez, je vais dans votre sens Monsieur le Maire. Je tiens à féliciter quand même la SAIEMB Logement et vous-même parce que vous avez mis en place une politique au niveau des impayés. Là je vois que cette année ça a baissé de 3 % par rapport à 2010. Il faut savoir le reconnaître, je tenais simplement à le souligner.

Mme Marie-Odile CRABBÉ-DIAWARA : Juste une petite remarque. On voit qu'effectivement le coût de la vacance est important et que ça fragilise en quelque sorte nos organismes bailleurs. Pour ceux qui ont observé la demande actuelle, c'est vrai qu'il y a une demande de logements de petite taille et Michel vient de rappeler qu'on avait les moyens, dans le parc nouveau, de répondre à cette demande. En revanche il y a aussi un changement sociétal qui est en train de s'opérer, c'est la demande en colocation et on pourrait imaginer que dans le parc actuel, au lieu de le reconfigurer à grands frais, on en réserve une

partie à une offre de colocation, que ce soit pour des jeunes ou des moins jeunes d'ailleurs. En Allemagne on est en colocation beaucoup plus longtemps qu'en France et il y a également une demande des seniors qui se fait jour à l'heure actuelle, donc je pense qu'il doit y avoir une réflexion dans ce sens pour faire une offre différente de notre parc de logements. Simplement d'après ce que je comprends il y a un problème de réglementation pour que tout cela se fasse dans la sécurité juridique de tout le monde.

M. LE MAIRE : C'est une excellente idée, c'est pour cela que j'ai déjà demandé qu'on le fasse, on l'a déjà tenté à la SAIEM mais pour des raisons qui m'échappent à l'instant précis, ça n'a pas bien fonctionné. Je ne sais plus pourquoi mais on l'avait fait et ça n'a pas bien fonctionné. Alors peut-être faut-il réessayer puisque les mentalités changent.

M. Michel LOYAT : Je veux dire simplement que c'est tout à fait possible, ça s'est déjà fait davantage pour les jeunes que pour les seniors mais il n'y a aucun obstacle d'ordre réglementaire. Pour le moment ce n'est pas une tendance ou une demande qui s'est exprimée de manière significative mais effectivement ça peut être tout à fait intéressant, en tout cas il n'y a pas d'obstacle à ce que cela se développe du côté des bailleurs.

M. LE MAIRE : En tout cas il y a une évolution des modes de vie ; nous, nous y sommes favorables mais c'était je ne sais plus pourquoi, je vais redemander au directeur mais ça avait été compliqué. On avait même essayé de le faire aux Hortensias.

Mme Marie-Noëlle SCHOELLER : Il y a une réflexion qui est en cours sur la colocation.

Mme Fanny GERDIL-DJAOUAT : Pour répondre à Elisabeth PEQUIGNOT en quelques mots sur la démarche de transfert du Forum à l'Agora à Montrapon et la rassurer peut-être, je souhaite lui faire part de la démarche entreprise avec le conseil de quartier, en lien avec les habitants, les résidents, les personnels du Forum, les voisins immédiats et plus lointains de la future Agora, en lien également avec le Logement-Foyer des Cèdres et la maison de quartier de Montrapon. Evidemment tous ces gens-là sont totalement concernés et totalement impliqués dans une démarche qui consiste en une meilleure connaissance de l'autre et je trouve ça tout simplement scandaleux, et je l'ai déjà dit, que certains cherchent à agiter les chiffons rouges pour créer de la peur entre les gens. Elisabeth est invitée quand elle le souhaite au conseil de quartier ou aux réunions qui auront lieu très bientôt pour venir voir avec nous puisque nous irons rencontrer avec les personnes qui sont les plus impliquées dans le conseil de quartier, avec par exemple la pharmacienne à côté, avec d'autres forces vives du quartier, nous irons à la rencontre des habitants de l'actuel Forum et aussi des personnels. Elisabeth tu es la bienvenue aussi pour participer à l'intégration future du Forum à Montrapon.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Je te remercie Fanny pour ton invitation. Comme tu le sais nous habitons toutes les deux ce quartier donc je connais aussi toutes les personnes. J'ai pu échanger notamment avec les habitants, peut-être moins de ce sujet-là avec la pharmacienne mais en tout cas la population de manière plus générale. Il faut quand même savoir que le déménagement du Forum d'un quartier dit sensible, Planoise, à un autre quartier qui lui aussi, d'un certain point de vue est aussi un quartier en difficulté parce que Montrapon je tiens à dire que l'endroit de Montrapon où on est en train de transférer ces populations, c'est un secteur qui est quand même particulièrement en difficulté aussi. Il me semble qu'on aurait pu avoir un débat au sein de ce Conseil, notamment pour savoir l'emplacement idéal.

Dans le cadre de la rénovation urbaine, penser à délocaliser des populations fragiles pour les remettre dans un autre quartier lui aussi fragile, là je ne comprends plus du tout la cohérence. En terme de mixité sociale, là je ne vois pas du tout où l'on va. Quand j'ajoute à cela le fait que le lieu choisi à Montrapon pour implanter ces populations du Forum qui méritent quand même, je le signale, un accompagnement pour une insertion durable, est à proximité d'une école maternelle, à proximité des lycées, vraiment c'est un secteur où on voit bien, avec comme on le sait des populations qui méritent un accompagnement sérieux pour une insertion durable. On a aussi évoqué des problématiques liées à l'alcool et on sait... Non, le politiquement correct je suis pour, mais je veux qu'on aborde les questions sérieusement, un quartier avec une jeunesse, on le voit, qui est déjà sujette à ces problèmes-là, qui ont besoin aussi d'accompagnement. On a vu à quel point la jeunesse aujourd'hui est en difficulté par rapport à des problèmes d'alcoolisation et là je ne suis pas sûre que le débat ait eu lieu et c'est ce qui pose problème

parce que délocaliser le Forum... alors bien entendu pour les statistiques ça va être sympathique pour Planoise parce que du coup c'est vrai qu'en terme de chômage un secteur où on était à plus de 45 % de chômage notamment, on peut effectivement avoir plus tard des résultats beaucoup plus favorables mais ça n'est pas comme ça qu'on traite durablement les problèmes.

M. LE MAIRE : Ça me fait un peu peur quand je vous entends. Vous savez à quoi ça me fait penser ? Ce matin j'étais très tôt en réunion avec M. le Préfet de Région et le Maire de Thise, responsable au titre de l'Agglomération des aires d'accueil des gens du voyage, ça me fait penser un peu à ça. Tout le monde dit qu'il faut accueillir les aires des gens du voyage mais tout le monde pense que c'est mieux chez le voisin. Ce discours-là, ça m'inquiète quand j'entends ça, c'est de la désinformation, comme l'a très bien dit Fanny GERDIL c'est agiter le chiffon rouge, faire naître la peur et ce n'est pas vraiment le rôle des élus dans la République.

Mme Marie-Noëlle SCHOELLER : Pardonnez-moi Madame PEQUIGNOT mais vraiment vous n'êtes pas au fait. Si le Forum est transféré à Montrapon, ce n'est pas parce que les gens posent des problèmes dans le quartier, c'est parce que le bâti ne le permet plus, on est à la limite de l'insalubrité. Deuxièmement, l'accompagnement social enfin ça fait partie de la vie normale. Vous dites qu'il faut qu'ils soient accompagnés, mais qu'est-ce qu'on fait d'autre ? Renseignez-vous quand même. Troisièmement, concernant l'alcool il faudra quand même que vous veniez un jour, je vous invite à visiter le Forum, le règlement intérieur et comment on y vit parce que vraiment ce que vous dites là n'est pas juste, pardonnez-moi de vous dire ça. Enfin, je vous l'ai dit à la Communauté d'Agglomération quand vous avez posé la question, les résidences sociales répondent à des conditions très strictes en matière de localisation et je vous ai dit que c'est exclu qu'on les mette au fond de la Forêt de Chailluz. Il y a des conditions définies par les textes concernant les transports, concernant les commerces et voilà, l'endroit s'y prêtait mais pardonnez-moi il y a trois points au moins sur lesquels ce que vous dites n'est pas juste.

M. LE MAIRE : Trois, même plus !

Mme Martine JEANNIN : J'habite également le quartier de Montrapon depuis plus de 50 ans et je suis complètement d'accord avec ce que vient de dire ma collègue Elisabeth PEQUIGNOT. Qui plus est ce Forum sera construit dans la zone tout à côté des sièges sociaux, bancaires, je l'ai déjà dit. Je travaille également à Temis, je vois passer des populations alcoolisées, tu as parfaitement raison, sans parler du trafic de drogue qui est sous-jacent, qu'on ne voit plus mais en fin de compte qui existe et là on va à nouveau provoquer un déséquilibre entre les habitants qui sont là depuis des années et une population désœuvrée. Cette ville va connaître de plus en plus de problèmes avec ces populations comme on vient de le voir avec les Roms qu'on a installés manu militari dans les locaux de Saint-Jacques. On est tous en train de se poser des questions, qu'est-ce qu'on va en faire, ça c'est quelque chose qu'il faut dire.

M. LE MAIRE : Le Front National est désormais au Conseil Municipal de Besançon. Je crois que dans la société dans laquelle nous vivons actuellement, il faut appeler un peu au respect des personnes. J'appelle au respect des personnes et à la tolérance. Madame JEANNIN, ici personne, je vous l'ai déjà dit, personne, même pas vous ne peut dire qu'un jour elle ne sera pas dans la précarité et l'exclusion, même pas moi. Personne ne peut le dire. Donc arrêtez de faire croire que toutes les personnes qui sont en situation de grande fragilité, de grande solitude, de précarité sont des personnes alcooliques qui se droguent. Il y en a qui ont certainement des problèmes, on ne peut pas le nier, mais non ce n'est pas juste.

Madame PEQUIGNOT vous êtes déjà intervenue deux fois donc je ne vous redonne pas la parole et je la passe à Danièle POISSENOT. On a parlé des principes de la République, on sait que ce n'est pas facile mais il faut le faire. Il y a de plus en plus de personnes en situation de grande faiblesse, de grande misère, on le sait, mais ça peut arriver à n'importe qui, ça peut arriver demain à vos enfants, à vos petits-enfants, alors arrêtez de jeter l'opprobre sur toutes ces personnes dont certaines ont des difficultés. Nous sommes là non pas pour les assister, nous sommes là pour les aider à retrouver le chemin de l'espoir, ce qui n'est pas exactement la même chose.

Mme Danièle POISSENOT : Je trouve vraiment incroyable -et je pèse mes mots- je trouve incroyable d'entendre ce discours de la part de collègues élues. Ce que j'entends ce soir dépasse tout ce qu'on peut entendre et moi je le dis très clairement, je suis donc adjointe du quartier de Planoise, je fais une permanence tous les premiers samedis du mois, je reçois à peu près 15 personnes depuis 5 ans tous ces premiers samedis du mois, jamais, vous m'entendez bien, jamais je n'ai eu de personnes qui sont venues se plaindre des personnes qui vivent au Forum, alors que des troubles de voisinage, Dieu sait si les gens se plaignent des troubles de voisinage et des problèmes de drogue effectivement, mais pas des gens du Forum, pas du tout.

Vraiment les gens du Forum, au contraire, et ça Marie-Noëlle l'a très bien dit tout à l'heure, font souvent un travail de lien, de partage, ils sont absolument très bien adaptés sur le quartier de Planoise et ce sont des gens comme les autres, comme vous et moi.

M. LE MAIRE : Vous savez Madame, les gens en difficulté, les gens pauvres aujourd'hui se cachent.

M. Abdel GHEZALI : On est toujours en train de parler de Planoise, de Montrapon, de ces quartiers où certes il y a des difficultés et on n'est pas là pour nier les difficultés de chômage, moi j'y vis encore, j'y suis né. Je m'occupe comme d'autres élus de la proximité, adjoint à la vie des quartiers. Il y a une vie à Montrapon, il y a des stades, il y a des associations, il y a des commerces. On ne cite pas d'exemples mais l'Intermarché fonctionne très bien, il y a une mixité au niveau de la population, sans nier les difficultés. Donc évidemment quand on parle des problèmes de Planoise, Montrapon c'est pour nous dire il y a des pauvres, du trafic de drogue, des immigrés. Eh bien moi je suis issu de l'immigration, je suis fier. En ce qui concerne les gens qui sont au Forum ce sont des gens en difficulté, ce sont des gens qu'on accompagne mais ce ne sont pas obligatoirement des gens qui posent des problèmes. C'est la différence entre vous et nous, on les accompagne. Vous, vous stigmatisez une population, à chaque fois qu'on parle de Planoise, de Montrapon, de Clairs-Soleils c'est pour parler des difficultés.

On va voter dans ce rapport dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale un accompagnement sur l'emploi, sur l'insertion, sur les associations. On ne nie pas et je suis là à dire qu'il y a un trop fort taux de chômage dans ces quartiers mais arrêtez à chaque fois qu'on parle de ces quartiers de les stigmatiser.

M. LE MAIRE : Merci, c'est très bien.

Mme Nozhat MOUNTASSIR : Sur ce rapport ce qui n'a pas été dit malheureusement et ce qu'il faut vraiment mettre en valeur c'est déjà l'homme et l'humain et par rapport à cela il y a deux choses importantes. La première c'est qu'il y a un nouvel établissement qui va permettre d'améliorer les conditions de vie de ces personnes qui sont en difficulté, nous le souhaitons pour une période transitoire et ça c'est la première chose à relever parce que l'essentiel c'est qu'on donne du sens et qu'on aide ces gens à s'en sortir. La deuxième chose c'est comment on permet à ces gens-là de se construire. Ils ne sont pas là tout seuls abandonnés dans la nature, ils sont là accompagnés et ils ne sont pas tous accompagnés parce qu'il y en a qui sont déjà sortis d'affaire, parce que je ne sais pas si vous le savez mais au Forum il y a différents types d'habitation, il y a le CHRS, il y a l'hébergement d'urgence mais il y a tout simplement des gens résidant comme vous et moi qui n'ont peut-être pas des conditions matérielles très favorables, qui sont là mais qui n'ont pas besoin d'accompagnement ou quoi que ce soit. Et il y a les lits Halte-Soins de santé et c'est un plus par rapport à ce qui va se passer et je pense que s'il y a quelque chose à retenir là c'est bien cela, c'est comment accompagner les gens d'une façon positive pour qu'ils puissent intégrer la société et ne pas les laisser à côté de la route.

M. LE MAIRE : Merci, c'est très bien Nozhat. Il y a deux types d'attitude, il y a celles et ceux qui considèrent que les personnes en difficulté sont là parce que c'est la vie c'est comme ça et il faut les aider à s'en sortir, puis il y en a d'autres qui veulent les enfoncer, leur prendre la tête et les faire descendre plus bas que ça, sous le niveau de l'eau. Je vais vous dire, parmi les meilleurs souvenirs que j'ai, au moins deux personnes que j'ai connues lorsque j'étais à la place de Marie-Noëlle -tu vois où ça mène quand on est vice-présidente du CCAS- des jeunes qui étaient dans la plus grande difficulté et les deux, depuis, ont été aidés par nos structures entre autres un par le Forum, ces deux jeunes maintenant se sont mariés, il y

en a un qui m'appelle régulièrement deux-trois fois par an pour me souhaiter mon anniversaire, à Noël et qui ont fait leur vie et qui maintenant s'en sont sortis. Je lui dis «c'est sympathique que tu continues à m'appeler comme ça 5-6 ans après», il me dit «oui mais c'est normal parce que vous m'avez aidé et aujourd'hui j'ai une vie normale, je suis père de famille, je travaille». Il est même un peu chef maintenant, il est content de me dire ça et on l'a aidé. Ces gens-là si on ne les avait pas aidés, ils seraient où aujourd'hui parce que la vie est injuste. Il y a des personnes à qui la vie sourit et il y en a d'autres pour qui la vie est très dure et on doit aider ces gens. Et je dis bien il ne s'agit pas de faire de l'assistanat, ce n'est pas de faire à la place des autres, c'est leur donner les moyens de s'en sortir. Ce n'est pas du 100 %, on sait très bien qu'il y a des gens qui ne s'en sortiront pas mais au moins on les aura aidés.

M. Lazhar HAKKAR : Quelques mots sur mon cher quartier de Montrapon...

M. LE MAIRE : Parce que toi aussi tu es né là-bas...

M. Lazhar HAKKAR : Je n'y suis pas né, j'étais immigré, je suis arrivé en 1969.

M. LE MAIRE : Mais tu y travailles en tout cas.

M. Lazhar HAKKAR : Depuis 1969 -je ne dirai pas mon âge mais j'étais immigré-, je venais de la région lyonnaise, pour dire qu'à l'époque il y avait déjà des problèmes et puis il y avait quand même un certain nombre de personnes qui déjà aidaient les jeunes, je pense par exemple à M. GAUTHIER et compagnie. Deux mots pour ça, l'image du quartier c'est quand même un quartier où effectivement il y a des problèmes mais s'il y a un quartier où il y a de la mixité sociale c'est bien celui-là. Il y a un lycée, il y a eu la rénovation de la Maison Pour Tous, il y a eu une rénovation urbaine tout à fait remarquable, l'Intermarché fonctionne très bien, la location d'appartement aussi, peut-être que Michel LOYAT peut nous le confirmer, c'est difficile d'avoir un appartement à Montrapon. Donc les gens tiennent à ce quartier. Pour la question du Forum, il n'a jamais posé problème autour de Planoise et même si cela était de notre devoir quand même. Ce n'est pas une tare d'être dans la difficulté, enfin ce ne sont pas des pestiférés quand même ! On est quand même en 2012 et la misère n'est pas contagieuse malheureusement ou heureusement. Je crois que notre rôle d'élus c'est aussi de respecter ces personnes qui sont dans la difficulté. Je suis administrateur du CCAS et j'ai vu où va être installé le Forum, il y a l'Université qui est à côté -mixité sociale-, il y a Temis, il y a les banques, on est dans un quartier qui est tout à fait ouvert sur l'extérieur. Je pense que c'est une bonne idée d'avoir installé le Forum là-bas, en tout cas c'est tout à l'honneur des Rapomontois d'accompagner ces personnes-là qui s'inséreront puisque chacun effectivement peut se retrouver un jour dans la misère.

Mme Marie-Noëlle SCHOELLER : Monsieur le Maire il y a un tort que nous avons c'est que nous ne donnons jamais, nous allons le faire à partir de maintenant, les taux de réussite en matière d'insertion et en matière d'accès au logement autonome sans problème, ce taux est supérieur à 50 % avec des gens qui viennent de très loin, donc à partir de maintenant nous donnerons ces chiffres.

M. LE MAIRE : Ça ne s'appellera plus le Forum, ça va s'appeler l'Agora et il y a bien une raison à cela. L'Agora c'est le lieu effectivement où on vient pour discuter, pour se rencontrer. Ce sera une résidence sociale, ça sera quelque chose de totalement différent. J'ai fait moi aussi très longtemps des permanences dans Planoise, comme le fait très bien Danièle à Planoise et d'autres dans les secteurs et on n'a jamais vu des gens se plaindre du Forum. Il y a des gens bien au Forum, il y a même des employés du Forum qui ont laissé leur vie pour sauver des étudiants. Vous vous souvenez, Salah GAHAM qui est mort, c'était lui aussi un jeune qui travaillait là-bas et qui a donné sa vie pour sauver des gens.

M. Philippe GONON : Je voulais simplement préciser que j'habite également le quartier de Montrapon.

M. LE MAIRE : C'est bien mais je voudrais préciser qu'ici nous ne sommes pas là au titre d'un quartier mais au titre de la ville, cependant je crois qu'Abdel, Lazhar et même M. GONON ont bien fait de dire que dans ce quartier on y vit bien, il y a des difficultés mais comme partout.

M. Michel LOYAT : Je ne reviendrai pas sur le caractère particulièrement choquant des propos qui ont été tenus, d'ailleurs ce type de propos pose toujours un problème parce qu'on hésite entre répondre et donner une certaine importance à ces propos très choquants ou bien ne pas répondre et laisser passer ces choses. Ce que je voudrais souligner c'est votre début d'intervention Madame PEQUIGNOT parce que vous commencez par dire en substance : vous n'avez pas donné les explications suffisantes, etc. et là je voudrais souligner que le PRU, le Programme de Renouvellement Urbain, c'est un programme partenarial et il y a une documentation particulièrement abondante avec de nombreuses délibérations, avec des études et concernant le Forum, c'était au mandat précédent, je m'en souviens très bien il y avait deux raisons par rapport au Forum. La raison qu'a indiquée Marie-Noëlle SCHOELLER, il aurait fallu faire des réhabilitations très coûteuses et deuxième raison et les deux ont été combinées, la deuxième raison c'était par rapport à l'ouverture et ça s'appuyait sur une étude dans le cadre du PRU donc une étude urbaine, l'ouverture de la ZAC, l'ouverture à la fois sur le théâtre sur la place de l'Europe etc. et c'est en cumulant les deux éléments, réhabilitation très lourde si on avait choisi de réhabiliter sur place et c'était effectivement une option possible et d'autre part le souci d'ouverture. Avait été même imaginée une réhabilitation partielle, déconstruction partielle mais ça ça ne tenait pas du tout, donc le choix vous avez dit de délocaliser, en tout de déconstruire et de reconstruire ailleurs ça a été un choix mûri et absolument pas sur le mode : là il y a des problèmes faisons en sorte qu'il y ait moins de problèmes à Planoise, ce n'est pas du tout ça et c'est ça que vous voulez insinuer, c'est ça que vous voulez qui reste dans les esprits. Vous pouvez très bien vous informer, vous avez non seulement le droit de vous informer mais vous en avez le devoir. Vous êtes élue, vous ne pouvez pas continuellement tenir des discours que des personnes effectivement, n'ayant pas à leur disposition les éléments, peuvent tenir mais vous vous avez le devoir de vous informer, les documents existent, vous avez le devoir d'être honnête.

M. LE MAIRE : Merci Michel. Quels sont ceux qui s'opposent à ce rapport, qu'ils lèvent la main ? Quels sont ceux qui s'abstiennent ? Qui vote contre ? 1 opposition.

Nous sommes au 7^{ème} rapport, il y en a 80, 2 h, nous avons fait 1/10^{ème}, donc nous sortirons de ce conseil dans 18 heures. C'est un calcul mathématique, voilà...».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (1 contre), décide d'adopter la proposition du Rapporteur.

M. LE MAIRE, M. LOYAT, Mme MENETRIER, Mme POISSENOT et M. GONON n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 19 novembre 2012.