

27 - Projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2013-2019 - Avis de la Commune

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :

Vu la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation notamment son article L 302.1,

Vu le PLH 2006-2012 approuvé le 26 juin 2006 et actualisé par délibération du 20 mai 2010,

Vu la délibération de Conseil de Communauté de la communauté du Grand Besançon du 17 novembre 2011 lançant la démarche d'élaboration du PLH 2013-2019,

Vu le projet du PLH de l'agglomération bisontine établi par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon et arrêté par le Conseil Communautaire le 20 décembre 2012,

Considérant que le PLH définit, pour une durée minimale de 6 ans, les objectifs, les principes et les initiatives visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements,

Considérant que le projet de PLH 2013-2019 tire le bilan du précédent et qu'il se compose de 4 documents :

- un bilan et une évaluation du PLH 2006-2012,
- un diagnostic relatif au fonctionnement du marché local du logement et aux conditions de logement des populations spécifiques,
- un énoncé de principes et objectifs (voir document d'orientations),
- un programme d'actions.

Considérant que le projet de PLH étant soumis à l'avis des communes membres de la CAGB, le Conseil Municipal est appelé à se prononcer sur ce projet.

Considérant que le diagnostic établi conjointement par les services de la CAGB et l'AUDAB analyse en 5 grands chapitres la problématique de l'habitat dans l'agglomération. Il enrichit et actualise la connaissance de la situation d'ensemble, nécessaire à la construction d'une politique d'agglomération et annonce l'énoncé des enjeux au travers des thèmes suivants :

- éléments de diagnostic du territoire,
- fonctionnement du marché de l'Habitat,
- le logement et les populations spécifiques,
- répondre aux besoins en logements,
- les documents d'urbanisme communaux : état des procédures en septembre 2012.

L'agglomération de Besançon avec ses spécificités, d'une part une ville centre importante qui a développé majoritairement un habitat collectif et favorisé volontairement le logement social, et d'autre part un grand nombre de petites communes qui ont accueilli prioritairement l'habitat individuel, se mobilise pour définir une politique d'habitat à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération.

L'adoption d'un nouveau PLH dans ce contexte particulier constitue une étape nouvelle dans la construction de l'agglomération ; l'énoncé des principes et objectifs basés sur la recherche de la diversité de l'offre, l'amélioration de la mixité et sur le développement durable, constitue une démarche ambitieuse.

Considérant que l'énoncé des principes du document d'orientation et le programme d'actions qui les déclinent, organisés en dix grands chapitres, amènent les réflexions suivantes.

Considérant que **la programmation globale des logements à construire** sur le territoire de l'agglomération est définie à partir des orientations du SCOT, du bilan et du diagnostic, le projet de PLH prévoit de construire annuellement près de 1 100 logements sur la CAGB dont 728 à Besançon, et de 24 à 142 selon les 5 autres secteurs. Aucune répartition n'est prévue pour la Ville de Besançon en infra communal.

Le PLH précise par commune les enjeux, les objectifs de rééquilibrage ainsi que la programmation afin d'assurer le rééquilibrage de l'agglomération.

Il prévoit également 128 logements conventionnés minimum sur la Ville de Besançon soit plus de la moitié de l'objectif de logements conventionnés (1 195 sur 6 ans) avec 30 % minimum de ces logements financés en PLAI, soit au minimum 43 logements annuels.

Il conviendra toutefois de veiller à l'adaptation permanente des objectifs et de leur programmation aux besoins réels en matière de logement social, aux demandes des habitants, aux évolutions sociologiques et économiques de notre agglomération.

En effet, la conjoncture de replis de la construction pourrait justifier un affichage plus volontaire de création de logements pour approcher le point mort de la commune visant le maintien du niveau de sa population.

S'agissant des catégories de logement, l'éventail des produits est satisfaisant. Il serait toutefois souhaitable de veiller à la pertinence de leur proportion, notamment en ce qui concerne le logement public financé en Prêt Locatif Social eu égard à son niveau de loyer plutôt élevé ainsi que les besoins en PLAI dans un contexte de difficultés sociales patentées et en corrélation avec les niveaux de loyers pratiqués.

Considérant que pour participer au développement durable de l'agglomération, le PLH propose de préserver la ressource foncière en organisant le développement, cela passe par une mission de conseil auprès des communes dans l'élaboration des documents d'urbanisme, par une intervention technique et financière dans les acquisitions foncières et dans les montages d'opérations d'aménagement.

La maîtrise des coûts du foncier est en effet indispensable pour permettre la production d'aménagement et de logements à des prix abordables pour le plus grand nombre ainsi que pour le logement social. Les modalités d'intervention mériteront d'être précisées davantage en terme de territoires concernés notamment en interface avec les communes. Ainsi le prix actuel moyen en neuf du collectif s'avère supérieur aux capacités d'investissement de nombreux ménages de l'agglomération. De même, l'habitat individuel urbain et dense reste à conforter sur Besançon.

La politique foncière de la CAGB pourra être un levier essentiel pour mobiliser du foncier mais également pour en assurer la maîtrise et l'harmonisation des coûts, dans les différents secteurs de l'agglomération, en lien avec les revenus des habitants.

Une action renforcée de l'Etablissement Public Foncier Départemental du Doubs (EPFD) pourra contribuer à ces actions, sur le territoire bisontin, dans le cadre de la politique foncière de la CAGB.

Cet EPFD peut en effet contribuer à lutter efficacement contre l'étalement urbain qui conduit de nombreux grands Bisontins à acquérir un logement jusqu'à 30 km.

La définition d'une stratégie foncière reste donc un objectif à construire sur la base d'un diagnostic à réaliser en partenariat avec les communes.

Considérant que le développement durable concerne les constructions ainsi que les aménageurs, il est intéressant de mettre en place une mission de conseil en articulation avec le Plan Climat Energie et l'Agenda 21 pour une approche environnementale de l'urbanisme (énergie, cycle de l'eau, économie d'espace, déchets, déplacement, aménagement du territoire), en parallèle à la classification proposée pour les bâtiments.

Considérant que pour **affirmer notre volonté de solidarité**, le PLH propose de favoriser la diversification de l'habitat et de mobiliser autour de ces objectifs des moyens et des partenaires.

Il est effectivement nécessaire de favoriser la production de logements à loyers maîtrisés dans les secteurs où ils sont encore peu présents, en proportion de la construction de logements neufs en visant le rééquilibrage.

Dans le contexte spécifique que nous connaissons, il est nécessaire de réaffirmer l'intérêt d'une diversification de l'habitat :

- dans la forme, le logement individuel doit trouver un meilleur équilibre entre Besançon et les communes de la périphérie,
- le logement intermédiaire et/ou collectif est nécessaire sur l'ensemble des communes pour l'organisation de «l'itinéraire résidentiel» dans tous les secteurs,

L'accession à la propriété devra être favorisée, sous quelque forme que ce soit, de l'accession privée à l'accession sociale, en passant par le Prêt Social Location Accession qui devra être encouragé. L'inscription de la commune de Besançon comme partenaire notamment dans le cadre de ses opérations d'aménagement paraît indispensable.

Considérant qu'au-delà de la production de 20 % de logements aidés, l'habitat social bien réparti sur l'ensemble du territoire enrichit l'offre, favorise l'harmonisation sur l'ensemble des segments du marché, il faut veiller à mettre en place les conditions pour assurer le logement des moins favorisés sur l'ensemble de la CAGB, garantie de meilleure intégration sociale et de respect de l'enjeu de mixité de l'habitat.

Considérant que le PLH assure une démarche partenariale et de concertation avec les communes, les partenaires aménageurs et constructeurs. Dans un premier temps cette démarche a fait appel à la bonne volonté et à la responsabilité de chacun. Dans une agglomération jeune, les difficultés ne manquent pas pour mettre en place des outils et des critères pertinents.

La Ville de Besançon, sans y être contrainte, avait choisi d'intégrer dans son PLU des mesures de diversification. Ainsi, il a été imposé d'intégrer de 10 à 20 % de logement public locatif dans les opérations de constructions dans les quartiers où on constate un déficit, et un pourcentage modulé à réaliser dans les opérations d'aménagement.

Il convient maintenant, à bon escient, de doter l'agglomération de moyens plus incitatifs pour assurer le rééquilibrage. Sans être transposable dans toutes les communes de l'agglomération, cette mesure est étendue dans le cadre du PLH en faveur de nouveaux équilibres.

Considérant **qu'en matière de parc existant**, il est nécessaire de répondre à des enjeux de réhabilitation de qualité sur le plan énergétique, de production de logements conventionnés privés, de mieux intégrer le parc locatif public et de lutter contre l'évasion résidentielle, il est proposé d'améliorer le parc public notamment sur le plan de sa performance énergétique et de son adaptabilité.

Considérant que doivent également contribuer à cette solidarité, les actions en faveur de la rénovation urbaine, les efforts de la CAGB en la matière doivent être soulignés. Il convient néanmoins de travailler avec elle à une prise en compte des opérations, dans et hors ANRU, aux futures opérations urbaines, à une revalorisation par des réhabilitations en partenariat avec la Région, le Département, l'Etat, ...

Par ailleurs des démarches de sensibilisation, information et animation viseront à contribuer aux changements de comportement en vue de la préservation des ressources. La Ville de Besançon, en partenariat avec son CCAS a initié cette démarche.

Considérant que l'adaptation locale d'application du supplément de loyer est maintenue (exonération des quartiers ZUS et CUCS) concerne principalement la Ville de Besançon et qu'il est un facteur de maintien d'une mixité de population dans le parc social, cette exonération est prorogée.

L'équilibre social de l'agglomération, le fonctionnement de certains quartiers dépendent étroitement de l'ensemble de ces actions.

Considérant que sur le parc privé existant, des actions en faveur des propriétaires occupants comme des propriétaires bailleurs permettront d'améliorer les performances énergétiques et de contribuer aux changements de comportement. La mise sur le marché locatif privé de logements à loyer modéré et économies en énergie sera recherchée aux travers de dispositifs adaptés comme le PIG, le conventionnement sans travaux, ...

Toutefois, des actions spécifiques en faveur des copropriétés en difficultés, mise en place d'une veille, informations..., devront être mises en place sur les secteurs concernés, en partenariat étroit avec les communes, en accompagnement du PRU, dans et en dehors des secteurs politiques de la ville.

La Ville de Besançon, principalement concernée, souhaite contribuer activement sur ce plan.

Considérant que le PLH **doit répondre aux besoins des populations spécifiques**, notamment en cohérence avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, il s'attache à la production de logements spécifiques adaptés répondant aux besoins des ménages les plus en difficulté financièrement et socialement, tels «l'habitat spécifique», les «appartements thérapeutiques» et les Maisons relais fortement encouragés et soutenus financièrement par la Ville.

La Ville de Besançon a mis en place les démarches qui ont permis de réaliser, dans ce domaine, un certain nombre d'opérations et proposé des formules qui font exemple. Elle souhaite que ces démarches engagées soient partagées avec les autres communes de l'agglomération.

Considérant que le PLH propose également de favoriser l'habitat adaptable ou adapté aux personnes âgées et/ou handicapés, qui permet le maintien à domicile dans les meilleures conditions d'autonomie. Il est souhaitable que cet habitat soit réalisé dans toutes les catégories de parc public et privé.

Enfin, le PLH, pour répondre aux besoins des jeunes et étudiants prévoit de favoriser la réhabilitation de logements correspondant aux besoins des jeunes, de maintenir le niveau des loyers des logements existants du parc privé, en limitant les projets neufs et en accompagnant cette politique, d'un observatoire spécifique.

Cet enjeu concerne particulièrement la commune de Besançon et la mise en place de l'observatoire devra conduire à mettre à jour cette politique d'adaptation aux besoins. Par ailleurs, la Ville de Besançon a mis en place des actions spécifiques en faveur de décohabitation des jeunes ainsi qu'en direction des étudiants (colocation dans le parc social), actions qui pourraient être soutenues et développées.

Considérant que le PLH s'inscrit en conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage qui devrait être adopté début 2013. Concernant Besançon : deux terrains familiaux doivent être proposés sur la ville ainsi qu'un terrain sommairement aménagé pour accueillir temporairement des caravanes. Une MOUS spécifique accompagnera les usagers sédentaires vivant sur l'aire d'accueil de la Malcombe et le Grand Besançon financera les actions d'accompagnement des familles en vue de sédentarisation.

La Ville de Besançon a initié une politique de mise en place de terrains familiaux dont elle entend favoriser le développement.

Considérant le PLH, doit mettre en place **un observatoire en faveur de la revisite du PLH**, il est proposé de mobiliser les énergies et d'échanger pour mettre en oeuvre ses objectifs, les outils d'observation, de conseil d'information et d'échange seront des supports intéressants pour une implication collective, gage de la réussite du programme.

Celle-ci sera d'autant plus grande qu'elle éclairera une convergence d'action entre la Ville centre et les autres communes.

La Ville propose de mettre ses expériences, ses dispositifs liés à l'habitat, ses moyens humains et techniques au service du PLH et de son observatoire à construire.

Aussi, souhaite-t-elle être identifiée plus pleinement comme partenaire dans un certain nombre d'actions et notamment dans le suivi et l'évaluation du PLH, la mise en oeuvre de PSLA et d'accession sociale à la propriété, d'actions en faveur des copropriétés.

Le projet de PLH constitue une nouvelle et importante étape pour l'Agglomération du Grand Besançon. De sa réussite dépend, outre le logement de ses habitants, son développement harmonieux.

Pour son propre développement, Besançon, sa ville centre, entend y apporter une participation active faite d'action et de proposition, non seulement en qualité de commune adhérente de la CAGB mais surtout en qualité de partenaire.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à émettre un avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois.

Elle sera publiée au Registre des Actes Administratifs mentionnés à l'article R 2121.10 du CGCT.

La présente délibération fera l'objet d'un envoi officiel à M. le Président de la CAGB.

«M. Philippe GONON : Nous voterons ce rapport bien entendu parce qu'il y a pas mal de bons principes ; même si nous ne souscrivons pas à tous les principes il y a beaucoup de bons principes. Par contre je ferai deux observations concernant les chiffres qui ont permis d'élaborer ce PLH. Vous avez cité le chiffre de 1 050 ou 1 100 constructions neuves par an à Besançon et dans l'agglomération. Ce chiffre, aux dires des professionnels du financement, c'est-à-dire les deux principaux établissements bancaires de la place qui financent la promotion, est totalement irréaliste sur le long terme puisque la seule Ville de Besançon qui absorbe à peu près 60 % du marché n'a pas une capacité supérieure à 350 ou 400 logements neufs par an. Ce qui veut dire qu'il faudrait compenser ce manque à gagner si je puis dire par 350 à 400 constructions de logements publics chaque année, ce qui n'est pas le chiffre actuellement et ni sur un long terme.

Deuxième chose, en dehors d'une réflexion long terme, sur le court terme cette fois-ci nous sommes entrés dans une crise assez dure ce qui fait que les permis de construire sont en train de s'effondrer. La prévision que nous a transmise notre fédération au niveau national ferait qu'à partir du chiffre de 500 000 qui était le chiffre espéré de constructions neuves par le Gouvernement en 2013, nous serions actuellement aux alentours de 350 000 seulement, ce qui veut dire que le marché du neuf chuterait de 25 à 30 % cette année, ce qui est terrible par rapport à un chiffre en baisse en 2012. Donc ce PLH a des bons principes dans son exécution. Il n'arrivera pas au terme puisqu'il ne pourra pas être réalisé sur les chiffres qui sont dedans.

M. LE MAIRE : Les chiffres que j'ai sont à peu près les vôtres. Quand vous dites notre fédération, c'est quelle fédération ?

Mme Martine JEANNIN : La commission urbanisme a donné un avis favorable ; je fais partie de cette commission mais comme j'étais absente, je m'abstiendrai sur ce rapport. Pourquoi ? Vous nous présentez un plan allant sur une période de 2013 à 2019. Comme on l'a vu tout à l'heure c'est le dernier budget avant les élections de 2014 donc je ne veux pas engager par mon vote les futurs élus qui seront dans l'obligation de mettre en œuvre ce que les anciens élus auront voté, c'est un premier point.

Ensuite ce n'est pas un sujet simple ; c'est un sujet qui engage les finances de la Ville et les investissements pour les 6 prochaines années. Je ne suis pas sûre à ce jour de savoir ce que sera demain, qui le sait ? On lit que vous envisagez avec le Grand Besançon de construire quelque 1 100 logements par an, enfin principalement sur la ville centre c'est 800 logements mais on l'a vu sur le rapport des besoins sociaux le nombre de demandeurs d'emplois a augmenté passant de 7 600 à 9 600 en 4 ans et le nombre d'habitants sur Besançon diminue, on a perdu quelque 200 habitants ces dernières années. Alors soit on développe l'économie par l'emploi pour ramener des habitants sur Besançon, dans ce cas les constructions sont justifiées, soit on construit sans présager de l'avenir et on assistera à un phénomène nouveau à savoir des investisseurs ne trouvant pas preneurs et des logements restant vides comme aux Clairs-Soleils. D'après l'enquête de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement, en 2011 sur les 57 000 logements dans le parc locatif privé, Besançon en compte 10 % vides. Autrement dit on ne peut pas partir bille en tête sans avoir au minimum évalué les risques de perte d'habitants. La Ville doit avoir une vision claire sur sa politique de l'emploi. Actuellement entre les programmes de constructions et les emplois à venir on est dans le flou.

D'autre part j'ai lu que Besançon est choisie sur le plan départemental pour construire l'habitat spécifique, l'habitat spécifique qui je le rappelle sert aux ménages les plus en difficultés socialement et financièrement. Alors on ne parle plus d'HLM, d'habitations à Loyer Modéré, on parle maintenant de logements spécifiques.

M. LE MAIRE : Ce n'est pas du tout la même chose Madame.

Mme Martine JEANNIN : Sauf si vous nous dites le contraire, le logement spécifique est complètement gratuit, pas de charges, pas de loyer, pas d'impôt. On voit là les limites de la pauvreté, pauvreté qui va de pair d'ailleurs on l'a bien vu avec les cas sociaux tout à l'heure, qui va de pair avec le chômage. Comme dit en début, ce plan engage sur du long terme, je m'abstiens sur ce plan.

M. LE MAIRE : Je vais quand même réagir Madame JEANNIN à ce que vous venez de dire. On a parlé des cas sociaux, Madame ; toutes les personnes qui sont dans des HLM voire dans l'habitat spécifique, ne sont pas des cas sociaux et tout le monde un jour peut être un cas social même moi, même vous, attention à ce que l'on dit, à ces accusations. C'est très grave de dire ça. Deuxièmement vous savez très bien qu'on va continuer à construire du logement HLM bien sûr, ce n'est pas tout de l'habitat spécifique. Actuellement s'il y a des difficultés sur certains secteurs, vous l'avez signalé, ce n'est pas le cas sur d'autres. A ma connaissance, il n'y a pas au niveau du neuf en accession effectivement de vacance sur Besançon. Alors c'est vrai qu'un article tout à fait surprenant est paru le 28 janvier qui évoquait une étude de l'ADIL qui soulignait une vacance des logements dans le secteur privé de 10 % et avançant même comme principale explication le rapprochement des deux universités de Bourgogne et de Franche-Comté qui aurait provoqué une fuite d'étudiants de Besançon à Dijon. C'est ce que cet article disait. On a été nombreux à réagir à cela, à l'application de cette étude qui ne nous a pas été d'ailleurs communiquée par l'ADIL. On a interrogé l'Agence et elle nous a indiqué que l'article faisait référence, c'est quand même important de le signaler, à une étude qui n'était pas terminée et qui avait été partiellement dévoilée dans une discussion un peu plus large. En tout état de cause, ce qu'on nous a dit, c'est que l'ADIL explique qu'il s'agit là d'expression du ressenti, c'est un ressenti, le ressenti d'un panel de professionnels qu'elle sonde régulièrement afin d'établir ce qu'on appelle une note de conjoncture globale du marché immobilier. Ce baromètre-là relève donc d'une appréciation subjective et conjoncturelle et ce n'est pas une étude au sens propre du terme. Ce n'est pas une enquête, c'est un ressenti. Je vous rapporte ce que nous a dit l'ADIL parce que vous pensez bien que ça nous a quand même un peu interrogés.

Alors on a aussi interrogé l'Université. Ce ressenti des professionnels qui est peut-être réel j'en conviens, peut s'expliquer par plusieurs phénomènes. D'abord il faut savoir concernant les étudiants que Besançon effectivement n'est pas une ville qui est en tension au niveau du logement étudiant mais pas parce que les étudiants sont partis à Dijon, je vous en dirai un mot dans un instant. Il faut simplement rappeler qu'entre temps la Cité Canot s'est rouverte et la Cité Canot c'est 161 logements et ça peut alimenter quelque part le sentiment d'une baisse de la demande. En tout état de cause on a interrogé aussi l'Université. Effectivement si l'Université de Franche-Comté a observé une diminution du nombre d'étudiants entre 2005 et 2010, c'était 1 500 étudiants en moins liés entre autres à la problématique et la baisse d'effectifs à l'IUFM. Depuis 2010 on enregistre une hausse régulière à Besançon et on confirme que c'est à nouveau le cas à la rentrée 2012/2013. Il faut donc prendre avec beaucoup de précaution cette étude qui n'en est pas une d'ailleurs, qui est une analyse par rapport à un ressenti, c'est ce que nous a dit l'ADIL lorsque nous l'avons bien entendu questionnée.

Mme Annie MENETRIER : Le Plan Local de l'Habitat du Grand Besançon est effectivement pour les élus communistes d'autant plus important que la problématique du logement est fondamentale pour nos concitoyens. L'étude de l'analyse des besoins sociaux que nous avons vue ce soir, nous a montré une paupérisation grandissante des bénéficiaires des logements sociaux, ce qui rend l'accès au logement social de plus en plus difficile aux personnes qui ont des revenus légèrement supérieurs au SMIC et je ne reviendrai pas sur le plafond de ressources pour une, deux, trois personnes mais on voit que c'est vraiment très légèrement au-dessus du SMIC et donc ça pose la question à ces personnes. Il y a également la crise économique qui limite aujourd'hui l'accès au crédit pour l'accession, au moment, c'est un paradoxe, où les taux n'ont jamais été aussi bas. Nous avons également la situation des primo-accédants et nous y sommes sensibles depuis plusieurs années mais force est de constater que de plus en plus ils vont à l'extérieur du Grand Besançon pour trouver des prix plus abordables. Ces deux états de fait nous prouvent qu'à Besançon, comme partout en France, le logement doit être une priorité et qu'il est urgent de réintroduire une ambition publique pour permettre le financement des logements nécessaires et répondre à la demande en terme de renouvellement et de constructions nouvelles. Pourtant le Gouvernement a prévu de passer la TVA pour la construction et la rénovation des logements sociaux de 5,5 % à 7 voire 10 % en 2014. Cette augmentation touchera également les charges locatives et nous savons que cette décision aura des effets catastrophiques sur la reprise de la construction et l'amélioration de l'offre de logements, alors que le coût du logement en France en location ou en accession représente un poids considérable dans le pouvoir d'achat des ménages. Ces dernières années, le financement des logements sociaux a été largement assuré par une montée en puissance des subventions des collectivités locales, et notamment notre Ville, qui ont en fait compensé le désengagement budgétaire de l'État, mais leurs finances, et on l'a vu ce soir, ne leur permettent pas d'aller plus loin dans ce domaine. Les élus communistes se sont opposés au projet de loi de finances de 2011 qui prévoyait dans son article 99 l'instauration d'une taxe de 2,5 % sur les logements HLM et qui a déjà fortement amputé le secteur du logement social. De même nous ne pouvons pas laisser le logement, particulièrement dans le secteur HLM, aller vers un taux de 10 % de TVA et il faut absolument aller vers un taux plus réduit et rester sur ce taux de 5,5 %, ce qui serait une mesure anti crise essentielle avec des effets sur la régulation des prix, la reconquête du pouvoir d'achat et la création d'emplois durables. C'est un effort nous semble-t-il prioritaire si nous voulons répondre aux attentes majeures d'un très grand nombre de foyers aujourd'hui, et contribuer à la relance de l'activité et de l'emploi dans ce secteur. Je vous remercie.

Mme Marie-Odile CRABBÉ-DIAWARA : L'existence même d'un document comme le PLH sur l'ensemble de la CAGB est un progrès indéniable. Ce soir on nous demande notre avis sur ce document qui est un document CAGB et on demande l'avis de la commune, je vous le rappelle. Il va dans le sens d'une cohérence des actions sur le territoire de la CAGB, d'une plus grande adaptation de l'offre aux besoins actuels en pleine mutation, et d'un partage d'expériences indispensables pour préserver nos ressources, que ce soit les ressources foncières ou les ressources naturelles. La Ville de Besançon est particulièrement concernée bien sûr, d'abord par son poids démographique mais surtout parce qu'elle regroupe sur son territoire l'ensemble des problématiques évoquées, la mixité du peuplement, la maîtrise du foncier, les réponses à apporter aux parcours résidentiels, une offre adaptée aux populations en difficulté de tous ordres, qu'elles soient physiques, financières peu importe. L'expérience de la Ville dans tous ces domaines doit donc être partagée avec les autres communes de la CAGB pour la mise en œuvre

de ce PLH. Le rapport qui nous est proposé insiste sur ce point à plusieurs reprises mais la Ville a aussi des exigences à faire valoir dans les différents volets de ce PLH pour qu'il continue à porter sa longue tradition de solidarité et de développement durable. Il n'est peut-être pas inutile de rappeler que la compétence logement est exercée par la CAGB depuis 2001. Il me semble qu'il y a lieu de renforcer la manière dont s'articule le travail entre nos deux collectivités. Je relève d'ailleurs que nous demandons dans ce document, dans cet avis, à être considérés non seulement comme adhérents de la CAGB mais aussi comme partenaires. Je partage cette demande et souhaite que la Ville tienne toute sa place dans la mise en œuvre du projet.

Concernant les différents volets de ce PLH, il en est un sur lequel je souhaite insister, c'est celui de l'amélioration des logements existants. En effet je relève que le bilan du précédent PLH n'est pas très positif dans ce domaine. Concernant le parc public, il est noté qu'en dehors des travaux hors PRU, les financements sont faibles et concernent surtout la prise en charge des diagnostics et certifications. Cela paraît fort insuffisant. Concernant le parc privé, il n'y avait pas d'actions spécifiques dans le précédent PLH, il n'en était question que dans la partie de la promotion du développement durable. La proposition d'aujourd'hui est plus volontariste. L'action 3.1 prévoit 1 700 000 € sur 2013/2014 pour la réhabilitation du parc public et l'action 3.2 prévoit 1 350 000 € pour celle du parc privé. Mais il ne suffit pas de mettre des chiffres sur le papier ; encore faut-il se donner les moyens de mettre en œuvre les projets. Dans ce domaine je remarque que la CAGB aura dépensé en 2012 environ 400 000 € pour le parc privé et 300 000 € pour le parc public.

En matière de budget, l'écart entre 2012 et 2013 est donc plus que significatif. On peut espérer que les bailleurs publics sauront mettre à profit tous les outils mis à leur disposition pour mener à bien de nouveaux projets. Il faudra probablement les accompagner pour réussir le pari. En revanche, pour le parc privé la tâche est plus difficile en raison de la multiplicité des acteurs et du manque de visibilité financière sur l'avenir pour les propriétaires. Il y a donc un énorme travail d'animation du territoire, de mise en réseau des partenaires, de création d'outils de sensibilisation et de conseil à faire. Je voudrais être sûre que nous nous donnerons les moyens de le faire et en premier lieu les moyens humains.

M. Michel LOYAT : Peut-être rappeler que pour l'élaboration du PLH, la Ville de Besançon est bien entendu directement associée. Nous faisons partie de la CAGB et, en tant que tel, nous avons été associés à l'élaboration, ce qui rend d'ailleurs l'exercice de cet avis un peu délicat. Ça n'est pas un avis qui est sur un document qui nous serait présenté où nous serions extérieurs. Donc nous avons largement participé à l'élaboration du PLH et en même temps comme toute commune nous donnons un avis une fois que le PLH a été arrêté puisque le PLH a bien été arrêté, cela a été présenté en Conseil Communautaire et c'est ensuite que nous donnons donc cet avis.

Je crois qu'il y a quelques mots finalement qui résument cet avis. Nous n'avons pas voulu donner un avis sur chacun des points mais plutôt mettre l'accent sur ce qui nous semblait particulièrement important. Déjà la volonté en terme de programmation de nombre de logements ; cela dépend directement du SCOT, du Schéma de Cohérence Territoriale, c'est la déclinaison et nous exprimons une volonté, nous ne nous posons pas la question, mais est-ce que le marché permet, etc. ça repose sur des études mais aussi sur une volonté en matière de logements publics et cette volonté c'est aussi un engagement. Pour les logements privés, en revanche, ce n'est pas un engagement de la part de la CAGB pas plus que des communes. En revanche nous devons mettre les moyens notamment en terme de foncier pour permettre d'atteindre ces objectifs. J'en profite d'ailleurs pour donner quand même quelques chiffres parce que M. GONON a cité les chiffres de 350 logements par an. Si je prends sur la moyenne 2002/2011, après il y a quelques variations selon les années, en terme de permis de construire sur la Ville de Besançon c'est 757 logements et ce qui est plus peut-être significatif parce qu'il y a des permis qui ne se traduisent pas toujours par des constructions, ce sont les logements commencés. Les logements commencés c'est en moyenne sur cette même période 600 logements donc ce n'est pas 350 ou 400 logements. Sur les dernières années, je parle des logements commencés, il y a eu une période où il y en a eu très peu effectivement c'était 2006 - 2007 et 2008 et ensuite on peut penser que les effets du PLU ont joué avec du foncier qui s'est libéré. En 2008 c'est 630 logements commencés, en 2010 c'est 972 sur la Ville de Besançon et à Besançon il est très rare que des logements commencés ne soient pas terminés, là c'est vraiment tout à fait marginal. Alors après ça peut être un an et demi après, 18 mois après ça

dépend des constructions ou un peu plus et en 2011 c'est 665. Pour 2012, c'est à peu près du niveau de 2011. Donc ce sont des chiffres un petit peu différents de ceux que vous avez donnés.

Autre élément important sur lequel nous insistons c'est la diversification. C'était déjà le cas, la volonté de diversification tant sur la commune de Besançon c'est une nécessité, y compris pour l'habitat individuel puisque c'est actuellement le segment qui est un peu je dirais en déficit, mais également diversification à la périphérie et là incontestablement il y a une insuffisance de la production de logements publics. Sur la Ville de Besançon au contraire on peut constater que le dispositif mis en place dans le cadre du PLU a totalement fonctionné avec cette disposition obligeant à construire 10 % ou 20 % de logements sociaux là où il y en avait peu. Ça fonctionne complètement et puis dans les zones à urbaniser nous imposons au minimum 20 % de logements sociaux. La solidarité c'est aussi répondre à des besoins spécifiques et de ce point de vue la Ville de Besançon doit être exemplaire, et je crois que nous le sommes, avec les maisons relais, pour la rue Dornier qui est un succès, future maison relais on dit rue Viancin d'ailleurs, c'est un petit peu inexact mais c'est proche de la rue Viancin, et puis également il y en aura une pour l'Association Floréal aux Montboucons. C'est important que Besançon donne l'exemple mais, contrairement à ce que vous avez indiqué Madame JEANNIN concernant l'habitat spécifique, ça n'est pas du tout réservé sur Besançon. Il y a de l'habitat spécifique sur Besançon mais il doit y en avoir également sur les communes périphériques. Mais il est vrai que c'est souvent plus utile par rapport aux besoins des personnes de le faire sur Besançon.

J'ajouterai que par rapport aux logements sociaux il y a finalement trois éléments à mon avis pour le développement. Premièrement le foncier, sur Besançon c'est quelque chose qui a permis effectivement de développer les logements sociaux, deuxièmement le financement, financement d'État mais également des collectivités. De ce point de vue je rejoins ce qui a été dit par Annie MENETRIER concernant la TVA, c'est un point important. Une TVA à 10 % serait un handicap considérable, une TVA à 7 % c'est mieux qu'à 10 % mais le mieux c'est bien sûr à 5 ou à 5,5 % parce qu'on peut bien considérer que le logement social fait partie des biens de première nécessité donc là il y a une logique en terme de financement d'État. Ce que je dis là fait partie des demandes notamment de l'Union Sociale de l'Habitat qui sont reprises très largement. Et puis pour développer le logement social il y a le courage politique et on sait très bien qu'il y a des résistances par rapport au développement du logement social.

Je ne veux pas être plus long. Je n'ai pas repris tous les éléments de l'avis mais c'est le sens de cet avis de mettre l'accent sur un certain nombre de points, il n'y a pas de désaccord avec le PLH de la CAGB mais on met le zoom sur un certain nombre de valeurs et de points.

M. LE MAIRE : Merci Michel. Quels sont ceux qui sont contre ? Qu'ils lèvent la main. Je n'en vois pas. Quels sont ceux qui s'abstiennent ? Un. Nous émettrons donc un avis très favorable à l'Agglomération».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention), a émis un avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat.

Récépissé préfectoral du 11 mars 2013.