

Economie Sociale et Solidaire - Réalisation de 19 logements d'insertion - Subvention à HDL

M. LE MAIRE, Rapporteur : La Ville de Besançon, mène avec HDL (Habitat et Développement Local du Doubs) et d'autres partenaires, une réflexion et une expérimentation tendant à la réalisation de logements d'insertion, destinés à des publics qui ne peuvent accéder au logement social traditionnel.

L'objectif consiste, grâce à une aide à la pierre plutôt qu'à la personne, à conserver un parc de logement très social de qualité, accessible aux plus défavorisés, et complémentaire au parc social traditionnel. Il tend à pallier la disparition du «parc social de fait» dans les centres villes.

Cette expérimentation est préalable à la création d'une caisse d'économie sociale et solidaire de développement local, (Economie et Logement) qui pourrait permettre la réalisation de logements d'insertion dans des quartiers attractifs, et par là-même répondre à l'objectif de mixité sociale fixé par la Politique de la Ville.

Pour réaliser cette expérimentation, la cession de deux immeubles communaux de la Ville à HDL : 24, rue de l'Ecole et 69, rue Battant (délibération du 3 avril 2000) lui a permis de monter un projet de réhabilitation et de création de 19 logements d'insertion. Ce projet équilibré financièrement, permet des loyers réduits mensuels de 500 F à 1 800 F.

Ces logements sont destinés à reloger des locataires de la Ville occupant des immeubles mis en vente dans le quartier de Battant, et à maintenir ceux qui occupent l'immeuble 69, rue Battant. Ces ménages deviennent locataires d'HDL, qui a toute compétence pour gérer ce type de logements.

Pour un coût total de travaux de 2 383 000 F, l'équilibre financier de l'opération est atteint par deux types de financements associés :

- financements traditionnels : de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) Prêt à taux préférentiel, 1 % logement, Caisse d'Allocations Familiales, et Fonds d'Action Sociale,

- financements exceptionnels dits «d'économie solidaire» : Fondation Abbé Pierre, Secours Catholique, Diocèse (Doyenné de Besançon) et Ville de Besançon.

La subvention exceptionnelle de la Ville s'élève à 60 000 F.

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver ce projet,

- autoriser M. le Maire à verser à HDL la subvention de 60 000 F inscrite au BP de l'exercice 2000 de la Délégation Logement : imputation 92.72. 65.717.98006/ 30020.

«M. TISSOT : C'est la première fois qu'on vous présente un projet dans le cadre de l'économie sociale et solidaire. Alors pourquoi avoir choisi ce cadre ? Ce n'est pas parce qu'un Ministère a été créé il n'y a pas très longtemps, c'est une réflexion qu'on avait déjà engagée à la fin de l'année 1999. Ceci dit la création d'un Ministère accompagnera certainement très bien notre projet et tous les projets qui se feront sur le territoire.

Bien que cela concerne à la fois les problèmes de logement et les problèmes économiques, c'était parti d'un constat en matière de logement, que les dispositifs classiques de financement de l'habitat et même de l'habitat social ne suffisent pas à

financer une sorte de demande en logement pour une population en difficulté majeure, une population plus particulièrement marginalisée due au fait qu'il y avait un parc social de fait qui existait plus particulièrement dans le quartier Battant mais ailleurs aussi, qui disparaît, un parc qui offrait des loyers inférieurs à 1 000 F. Nous nous trouvons confrontés de plus en plus à une population qui ne peut pas se loger selon ses moyens, c'est-à-dire dans des loyers allant de 500 F à 1 200 F. Pour faire face à cette situation, il est apparu qu'il fallait avoir recours à un dispositif beaucoup plus large faisant appel à d'autres ressources, non seulement pour avoir des degrés supplémentaires de financement mais aussi pour avoir un partenariat plus élargi, travailler avec des gens avec qui on n'avait pas l'habitude de travailler jusque-là comme le Secours Catholique, la Fondation Abbé PIERRE. Je me rappelle quand je m'occupais de prévention, on disait la prévention c'est l'affaire de tous mais je crois que le logement des gens marginalisés, c'est un petit peu l'affaire de tous aussi. On s'aperçoit que des dispositifs d'aide à la personne, tels l'APL, ne répondent pas à certains types de situation pour cette population où on a souvent affaire à des isolés d'ailleurs. Donc il s'agit d'un dispositif qui nous permettra d'avoir accès à d'autres crédits, que ce soit dans le domaine du logement ou dans le domaine de l'action économique sachant que même si l'on parle aujourd'hui d'une possible reprise économique, d'une reprise de l'emploi, je pense que pour autant il y aura toujours de plus en plus de populations marginalisées, qu'on n'aura pas un retour à la situation économique des années 60 ou 70 où n'importe qui qui avait une bonne paire de bras et une bonne volonté pour travailler trouvait à s'intégrer. Je crois qu'aujourd'hui on aura une population qui sera de plus en plus marginalisée, d'une manière de plus en plus douloureuse et qu'il faudra faire peut-être plus appel maintenant à des crédits, à des dispositifs de ce type-là.

M. LE MAIRE : Là il s'agit de deux immeubles communaux qui seront donc repris par HDL.

M. TISSOT : Il fallait s'appuyer sur une expérience concrète. Celle-ci partira de logements qui appartenaient à la Ville de Besançon et sera menée par une structure dont c'est la compétence, qui a un savoir-faire dans ce domaine, en l'occurrence HDL 25.

Mme WEINMAN : C'est un dossier sensible je pense pour tout le monde. C'est vrai malheureusement qu'il y a une demande qui s'accroît en matière de logement social, vous le disiez parfaitement avec en plus, j'allais dire la rançon des effets de seuil parce qu'il y a plein de mesures mises en place, j'ai l'impression qu'il y en a trop, qu'il y en a de plus en plus mais il y a aussi de plus en plus de gens qui ont les 30 F de trop qui ne leur donnent droit à rien et il y a de plus en plus de gens qui en matière de logement ont besoin de tarifs accessibles. On sera attentif au devenir de cette expérience. Et je profite de ce point pour vous demander si en matière de relogement, vous aviez terminé celui des habitants de l'îlot Pasteur.

M. ANTONY : Je vous rappelle que la Ville a préempté en septembre 1998 et qu'elle est devenue réellement propriétaire des logements en janvier 1999 après avoir signé l'acte de vente le 1^{er} décembre 1998. En fait, si elle a concédé l'opération à la SEDD qui est propriétaire et maître d'ouvrage, la Ville reste tout à fait présente et assume ses responsabilités dans cette opération de redynamisation du centre.

Dans cette affaire, on applique strictement non pas le droit au logement mais le droit du logement, ce qui est différent. Dans ce cas si l'on veut acquérir la complète maîtrise foncière pour mettre en oeuvre la phase opérationnelle, il faut demander aux locataires de la SEDD de quitter les lieux et chaque fois qu'un bail arrive à son terme, on ne le renouvelle pas, c'est-à-dire qu'on demande aux gens de partir. Alors c'est vrai que nous sommes

dans cette affaire très gênés parce qu'on a en face de nous une population qui souvent, ce n'est pas toujours le cas, avait de bas loyers, qui parfois avait des logements confortables, ce n'est pas toujours le cas non plus, et qui est attachée à ces lieux. Nous avons pris la décision d'apporter une aide au déménagement de ces familles, ce qui n'est pas habituel car si cela avait été un opérateur privé, il n'aurait pas fait la même chose. Cette aide qui ne peut être inférieure à 9 000 F est égale à au moins trois mois de loyers et elle est portée à 14 000 F lorsqu'il s'agit d'une famille dont les ressources ne dépassent pas le plafond HLM. Nous avons lancé une consultation pour retenir un Cabinet immobilier au centre-ville qui a pour mission de proposer aux locataires de l'îlot Pasteur des conditions de logement à peu près analogues. On l'a retenu parce que c'est le Cabinet qui avait le plus grand nombre d'adresses dans son portefeuille. Et puis on a mobilisé les ressources des quatre Offices HLM sur la Ville : Habitat 25, la SAIEMB, l'Office Municipal et la SAFC qui ont, dans leur patrimoine en centre ancien, je pense par exemple à Habitat 25 qui a fait des opérations Refuge ou bien de l'autre côté dans le quartier Battant, place Bacchus des logements comparables qui parfois il faut le reconnaître, sont un peu plus chers en centre ancien. Aujourd'hui il reste une vingtaine de locataires sur une soixantaine qui était au départ de l'opération et je le répète, c'est le coeur un peu serré mais parce que nous sommes motivés par l'intérêt général que nous avons décidé de mener à son terme cette opération et nous continuons à inciter ces personnes à déménager à l'issue de leur bail.

Pour rappeler des choses précises concernant l'échéancier, depuis le début de l'été, les quatre grands groupes d'investisseurs que nous avons présélectionnés, ce sont les quatre meilleurs qui travaillent en Europe, sont en concours fermé. Ils ont rendu ces jours-ci leur travail et demain, sous la présidence du Maire, le jury va procéder à l'ouverture des plis. Ensuite le comité technique des spécialistes, des techniciens va étudier à la loupe les propositions de ces quatre grands groupes d'investisseurs, je peux les citer, c'est ALTARIA, MDC, LA CGC et ESPACE EXPANSION, et puis le jury se réunira début novembre pour retenir le projet lauréat. A ce moment-là, nous pourrions présenter au Conseil Municipal, à la population et aux conseils de quartier comme nous l'avons promis, le projet qui sera mis en oeuvre par la prochaine équipe puisque normalement le dossier de création de la ZAC devrait intervenir à la fin de cette année, le dossier de réalisation à la fin de l'an prochain et puis les premiers travaux de démolition et les fouilles archéologiques qui dureront une bonne dizaine de mois se dérouleront en 2002. Le début des travaux se situe donc à la fin de 2002 et pour la livraison de l'équipement, je rappelle commerces, logements, autant que de logements supprimés, soit au minimum entre 60 et 100 logements, des bureaux et un parking, la première tranche sera livrée probablement en 2005.

M. LE MAIRE : Merci Monsieur l'Adjoint qui suit de très près cette opération de l'îlot Pasteur pour laquelle nous avons également un recours devant le Tribunal Administratif. La chose ne nous étonne plus bien entendu mais je pense que là on devrait quand même gagner, enfin on ne sait jamais. C'est l'opérateur de celui qui souhaitait acheter qui nous poursuit devant le Tribunal Administratif parce que nous avons fait jouer le droit de préemption et nous avons acheté cela au prix qui avait été déterminé par le vendeur, c'est-à-dire 20 MF. On verra la suite».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission Logement, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte ces propositions.

Récépissé préfectoral du 10 octobre 2000.