

## **Cité de transit des Acacias - Opération de renouvellement urbain - Avis de principe du Conseil Municipal**

**M. LE MAIRE, Rapporteur :** Sur la base de diagnostics sociaux et techniques partagés par les principaux partenaires concernés, la Ville de Besançon et l'Office Public d'HLM de Besançon ont défini, dans le cadre du Contrat de Ville, un projet de restructuration des deux immeubles de la Cité de transit des Acacias, 6 et 8, rue Paul Pesty.

Celui-ci prévoit :

- la transformation du statut de résidence sociale en logement HLM classique,
- le changement de fonctionnement et d'image du site.

A cette fin seront mis en oeuvre :

- le transfert de la gestion du CCAS à l'OPHLMB, propriétaire du bâti,
- la démolition de l'immeuble 8 (60 logements) qui n'a jamais été réhabilité,
- la reconstruction de 30 logements (T2 à T5), en très petits collectifs et en individuels groupés, répondant à une forte demande et contribuant au changement radical du site,
- la réhabilitation de l'immeuble 6 (60 logements) : extérieurs, façades et parties communes, les logements ayant été réhabilités en 1991,
- une nouvelle occupation sociale de l'immeuble 6. Le maintien des actuels locataires de la cité est privilégié et étudié en fonction de leurs possibilités à résider dans le parc HLM classique.
- l'aménagement des espaces extérieurs autour de l'immeuble 6 et à proximité de l'école.

### **Le calendrier de l'opération**

- l'action de relogement des locataires est actuellement en cours. Prévues sur les deux exercices 2001 et 2002, elle est confiée à un prestataire, le bureau «Social Concept» de Besançon. La participation des quatre organismes HLM de Besançon à cette action a été formalisée par le «protocole de relogement» (délibération du 15 mai 2000).

La participation de la Ville s'élève à 100 000 F (15 244,90 €) pour chacun des deux exercices (pour un coût global de 546 000 F, soit 83 237,16 €).

- transfert à l'OPHLMB de l'immeuble 8 le 1<sup>er</sup> janvier 2002 et démolition au cours du premier semestre 2002,
- reconstruction des 30 logements en 2002 (désignation du maître d'oeuvre le 31 octobre 2001),
- transfert à l'OPHLMB de l'immeuble 6 le 1<sup>er</sup> janvier 2003,
- réhabilitation de l'immeuble 6 en 2003,
- aménagement des espaces extérieurs en 2004 - 2005.

**Le financement prévisionnel de l'opération (maîtrise d'ouvrage OPHLMB)**

L'équilibre financier est rendu difficile par le remboursement anticipé des emprunts en cours contractés pour la construction du 8 (construit en 1978), construction et réhabilitation du 6 (construit en 1974).

Le remboursement anticipé est obligatoire pour le 8 et nécessaire pour le 6, les emprunts en cours interdisant, compte tenu des loyers, tout investissement complémentaire.

- démolition reconstruction immeuble 8

*Dépenses :*

- coûts techniques : démolition, aménagements, charge foncière et reconstruction (financement Prêt Locatif à Usage Social), déménagements, honoraires, actualisation, soit 16 437 418 F (2 505 868,22 €),

- remboursement anticipé du capital restant dû (en 2001) : 3 360 870 F (512 361,32 €).

*Recettes :*

- prêts, subventions démolition reconstruction : 16 437 418 F (2 505 868,22 €),

- subventions remboursement de l'emprunt : Etat (1 008 261 F, soit 153 708,39 €), subvention d'équilibre (2 352 608 F, soit 358 652,77 €).

- réhabilitation de l'immeuble 6

- travaux, relogements, honoraires, actualisation : 3 354 846 F (511 442,97 €) couverts par le prêt et la subvention de l'Etat,

- remboursement anticipé de l'emprunt réhabilitation : 1 917 133 F (292 265,04 €) à prendre en charge par la subvention d'équilibre.

- les subventions d'équilibre

Il est nécessaire de rechercher les subventions d'équilibre suivantes :

- immeuble 8 : 2 352 608 F (358 652,77 €),

- immeuble 6 : 1 917 133 F (292 265,04 €).

L'OPHLMB sollicitera les partenaires suivants : la Ville de Besançon, la Région, le Département, la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, le Fonds d'Action Sociale.

La participation de la Ville à la subvention d'équilibre au titre de l'immeuble 6, sur l'exercice 2003, sera déterminée ultérieurement.

Le coût de la vacance sera pris en charge par l'OPHLMB et par le CCAS.

Enfin, le projet d'aménagements extérieurs et son financement seront déterminés ultérieurement.

Le Conseil Municipal est appelé à donner son accord de principe à ce projet urbain et à ses modalités de financement.

«**M. LE MAIRE** : Ce rapport va dans le même sens puisqu'on demande de changer le statut de résidence sociale et de le faire rentrer dans le parc géré traditionnellement par l'Office, c'est-à-dire de lui faire perdre son statut de cité de transit. Ainsi, après la disparition de la cité de l'Escale lors du dernier mandat, on va faire disparaître aussi cette cité de transit et je crois que c'est bien, pour ceux qui y habitaient déjà, pour tout le quartier et même l'ensemble de la ville».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Logement et Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, en décide ainsi.

M. le Maire, Président du CCAS, et Mme DUFAY, Vice-Présidente, les administrateurs du CCAS (Mme LAMY, M. DEMONET, Mme TETU, M. BONTEMPS, M. CYPRIANI, Mme WEINMAN et Mme COMTE-DELEUZE) et les administrateurs de l'Office Public d'HLM de Besançon (M. LOYAT, M. BAUD, Mme POISSENOT, Mme MOZER et Mme CASENOVE) n'ont pas pris part au vote.

*Récépissé préfectoral du 23 novembre 2001.*