

Immeuble communal 22 rue Mégevand - Bail à réhabilitation au profit de Habitat et Développement Local du Doubs (HDL) - Convention

M. l'Adjoint LIME, Rapporteur : En 1990, la Ville a exercé son droit de préemption urbain sur l'immeuble 22 rue Mégevand, car il correspondait aux interventions que la Municipalité souhaitait engager sur le parc locatif du centre-ville en maintenant la population sur place. Dans ce cadre, le titulaire de ce droit -la Ville-, a l'obligation de reloger les occupants dans les mêmes conditions ; il est tenu pendant 10 ans, d'utiliser ce bien conformément à la motivation de la préemption.

Il était donc nécessaire de rechercher, pour lui céder ce bien, un organisme social, disposant d'un parc locatif important au centre-ville. L'OPHLM, puis Habitat 25, ont été chargés de monter l'opération de réhabilitation. Mais les études effectuées ont conclu à l'impossibilité d'un montage financier équilibré dans le cadre des financements publics.

Parallèlement, depuis plusieurs années, les services techniques de la Ville ont attiré l'attention des élus sur l'état de vétusté des couvertures de ce bâtiment, nécessitant des travaux d'un montant avoisinant en 1998 un million de francs.

Cet immeuble, organisé sur quatre niveaux, comprend deux locaux professionnels en rez-de-chaussée (un cabinet d'architecture, un restaurant et le logement attenant au 1^{er} étage), et sept logements en 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, dont trois sont occupés à l'heure actuelle par des familles de condition modeste.

Il est proposé de confier la réhabilitation de cet immeuble à HDL, par le biais d'un bail à réhabilitation d'une durée de 38 ans : HDL, preneur à bail de l'opération, supporte le coût de réalisation des travaux en contrepartie de la perception de subventions qui peuvent être mobilisées pour le projet et de l'encaissement des loyers. Ainsi, la Ville se trouve déchargée des travaux et de la gestion.

Cette procédure permettrait :

* de réaliser une opération sociale de qualité, à savoir :

- la réhabilitation de sept logements sociaux avec maintien des trois ménages en place ainsi que des locaux professionnels et commerciaux et maintien des loyers ; les quatre logements vacants seront réhabilités dans le cadre du Programme Social Thématique. L'ensemble des loyers sera conventionné et ouvrira droit à l'APL,

- à la Ville de récupérer son bien à l'issue du bail si elle le désire, en bon état et libre de toute occupation, ou de prolonger éventuellement le bail,

- de laisser la maîtrise de l'attribution des logements à la Ville : à cet effet, HDL s'engagerait à passer une convention avec la Ville de Besançon, stipulant notamment que les locataires seront prioritairement proposés par elle. Il est en effet indispensable que la Ville ait une réserve de logements en centre-ville, afin de pouvoir faire face à des relogements nécessités par des opérations ponctuelles ou des opérations «tiroir»,

- de confier la gestion locative à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale.

Le Conseil Municipal est invité à autoriser M. le Maire à signer le bail à réhabilitation d'une durée de 38 ans à intervenir avec HDL à compter du 1^{er} juillet 2002, ainsi que la convention fixant les conditions de réservation des logements.

«**M. Christophe LIME** : Par rapport au débat qu'on a pu avoir tout à l'heure, on remarquera quand même que la Ville a fait le choix de laisser du logement social à l'intérieur du centre-ville, on aurait pu vendre ce bâtiment-là. Et par rapport au quartier Battant, puisque tout à l'heure on en parlait, deux opérations vont se terminer dans les mois à venir, c'est l'immeuble 24 rue de l'École où plusieurs logements vont être mis à disposition là aussi dans le domaine social et sur le 69 rue Battant où 10 petits logements vont être réhabilités d'ici la fin de l'année. Ce quartier Battant - Madeleine est un quartier sur lequel on est très attentif, dans lequel on veut aussi du logement social voire très social pour continuer à le faire vivre.

Mme Françoise BRANGET : J'aimerais connaître le coût d'achat de l'immeuble parce que finalement, les deux...

M. LE MAIRE : Quel immeuble ?

Mme Françoise BRANGET : Au 22 rue Mégevand.

M. LE MAIRE : Il nous appartient.

Mme Françoise BRANGET : Ah, déjà. Je ne savais pas.

M. LE MAIRE : Mais oui. Il nous appartient et nous le mettons à disposition de HDL 25. Nous ne le vendons pas, au contraire, l'Adjoint vient de vous le dire, pour conserver du logement social au centre-ville.

M. Pascal BONNET : Lorsque l'immeuble avait été préempté en 1990, c'était dans l'optique aussi de faire du logement social, de maintenir du logement social, parce que je crois qu'il y avait eu quelques inquiétudes dans l'immeuble, au fil des années.

M. LE MAIRE : Je ne sais pas».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal en décide ainsi à l'unanimité.

Ne prennent pas part au vote : M. BAUD, Mme POISSENOT.

Récépissé préfectoral du 5 juillet 2002.