

Opérations de renouvellement urbain - Actions de relogement des locataires - Protocoles de relogement

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : En accompagnement d'opérations de renouvellement urbain, dont certaines dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain (ORU) de Besançon, plusieurs actions de relogement de locataires de logements HLM se sont mises en place en 2003 à Besançon, à savoir :

- ORU de Clairs-Soleils : 186 relogements à réaliser par l'Office Public d'HLM de Besançon, de 2003 à 2007

- renouvellement urbain de l'îlot Scaremberg à Palente : relogement de 27 locataires du bâtiment 1-4, rue Chopin (Société Anonyme de Franche-Comté)

- renouvellement urbain de l'îlot Bouloie à Montrapon : 56 relogements (SAFC)

- renouvellement urbain du bâtiment 12-16, avenue de l'Île de France et 2, rue du Luxembourg à Planoise (ORU), 34 relogements (SAFC)

- traitement social de l'îlot 1 à 15, rue Gounod à Palente (hors renouvellement urbain) : une dizaine de relogements (selon diagnostic).

Ces actions de relogement s'intègrent toutes dans les dispositifs directement concernés tels que le Contrat de Ville dans son volet Aménagement Urbain et Habitat, le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, la Conférence et la Charte Intercommunales du Logement de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

Conformément à la réglementation relative au renouvellement urbain, ces actions de relogement se réalisent sous le régime de maîtrises d'œuvre sociale (MOS), cadre de concertation et d'action pour les différents partenaires et principalement pour le prestataire qui aura en charge toutes les démarches liées au relogement des locataires.

Les acteurs concernés, notamment les bailleurs sociaux et les organismes sociaux, seront donc souvent et simultanément sollicités, pour l'ensemble de ces relogements.

Aussi, est-il proposé de mettre en place une articulation entre les MOS et une mutualisation de certains moyens.

Sont ainsi prévus deux types de protocoles :

- le protocole général de relogement
- les protocoles propres à chaque MOS.

Le protocole général de relogement

Ce document est proposé aux fins de contractualisation de la démarche générale de relogement entre les partenaires dont les principaux sont : la Ville de Besançon, la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, l'Office Public d'HLM de Besançon, l'Office Public d'HLM du Doubs, la Société Anonyme de Franche-Comté, la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de Besançon, la Société Sonacotra, l'Etat et le Département du Doubs au titre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, le Centre Communal d'Action Sociale de Besançon, la Direction de la Vie Familiale et Sociale, la Caisse d'Allocations Familiales, la SA d'HLM Logissim Habitat, la

Confédération Nationale du Logement. Tout autre partenaire pourrait s'associer ultérieurement à la démarche.

Les objectifs du protocole sont les suivants :

- adoption des grands principes régissant les relogements (maintien de l'équilibre social des quartiers d'accueil, recherche de logements publics et privés dans l'ensemble de la CAGB, prise en compte de la volonté et des possibilités des ménages dans leur recherche de promotion sociale et d'insertion, confidentialité des informations relatives aux ménages ...)

- articulation et cohérence entre les différentes opérations de relogement

- mutualisation, dans le cadre du groupe de travail «Habitat spécifique» de la Ville de Besançon, des besoins en logements et des moyens, principalement en ce qui concerne les ménages nécessitant un relogement en habitat adapté ou spécifique (logements adaptés à leurs difficultés)

- engagement des partenaires et notamment des bailleurs à contribuer au relogement de toutes les MOS et à créer des logements adaptés et spécifiques nécessaires

- fonctionnement et suivi de la démarche générale de coordination (création d'un comité de pilotage composé des signataires du protocole général et présidé par la Ville).

Les protocoles propres à chaque maîtrise d'oeuvre sociale

Compte tenu des impératifs juridiques des MOS et des spécificités des sites (Zone Urbaine Sensible ou non), 4 maîtrises d'oeuvre sociale sont mises en place :

- MOS Clairs-Soleils (maîtrise d'ouvrage OPHLM de Besançon)

- MOS Bouloie Montrapon (maîtrise d'ouvrage SAFC)

- MOS Chopin Palente - Ile de France (maîtrise d'ouvrage SAFC)

- MOS Gounod Palente (maîtrise d'ouvrage SAFC).

Chaque maîtrise d'oeuvre sociale met en place :

- un protocole de relogement précisant les obligations des différents partenaires,

- un cahier des charges qui prévoit les relations entre le prestataire et le maître d'ouvrage

- un groupe de suivi technique restreint comprenant la Ville, les bailleurs sociaux, la DIFS, le CCAS, le chef de projet du PDALPD.

Ces 4 protocoles reprennent les grands principes du protocole général en les adaptant au contexte et aux spécificités du site considéré (modalités de travail et de fonctionnement de chaque MOS).

A noter, s'agissant de la MOS relogement de Clairs-Soleils, que les droits à construire dont pourraient bénéficier les autres bailleurs sociaux dans le cadre du renouvellement urbain, seront arrêtés en fonction des relogements que ceux-ci s'engagent à réaliser ou auront réalisés.

Enfin, le protocole général étant conclu pour une durée de 3 ans, la durée des protocoles propres à chaque MOS sera arrêtée en fonction de la durée prévisible de l'action de relogement.

Le comité de pilotage de la démarche générale de relogement sera présidé par l'Adjoint délégué à l'Urbanisme et au logement ou son représentant.

Le Conseil Municipal est appelé à approuver la démarche et à autoriser M. le Maire à signer le protocole et les protocoles de chaque maîtrise d'oeuvre sociale.

«Mme Martine BULTOT : Monsieur le Maire, vu l'importance des opérations, on ne voit pas comment on peut faire autrement que de trouver un protocole de relogement entre les différents acteurs et Offices. Quand on regarde où ces opérations interviennent, on voit que pour l'essentiel ce sont des secteurs très difficiles et que, a priori, les transferts de population ne vont pas susciter un très grand enthousiasme dans le voisinage des relogés. J'étais déjà intervenue il y a quelques mois pour dire que compte tenu de l'importance du parc de logements vacants et notamment de grande capacité à Planoise, il fallait être vigilant car Planoise n'a pas été classé par hasard en ZFU. On m'a répondu que l'Office Municipal d'HLM serait particulièrement attentif à ne pas amplifier le phénomène de ghetto. Alors le problème qui m'apparaît ici c'est qu'il n'y a pas seulement l'Office Municipal d'HLM, d'où la nécessité d'une même philosophie et d'une coordination très pointue. On sait bien que dans ce type d'opération il y a une volonté de rassurer. Moi je demande qu'il y ait une volonté de transparence de manière à ce que le Conseil Municipal, quel que soit l'organisme logeur, puisse savoir où ces familles sont déplacées et veiller à ce qu'aucun quartier ne soit mis en difficulté en particulier Planoise.

M. LE MAIRE : Il est bien évident qu'on ne va pas mettre des quartiers en difficulté. Tu as raison, il faut être vigilant Martine mais c'est la politique de l'Office d'HLM partout et toujours.

M. Michel LOYAT : Je serai très bref. D'abord Martine a bien indiqué finalement l'intérêt d'un protocole donc je n'y reviendrai pas et effectivement, comme il y a plusieurs bailleurs, c'est bien pour créer de la cohérence, de la coordination, de la mutualisation. Il ne s'agit pas uniquement de rassurer mais il s'agit bien, avec des principes clairs, définis, d'avoir le maximum de transparence. Les 4 bailleurs qui sont présents sur Planoise interviennent pour le relogement de la même manière et c'est je crois indiqué dans le rapport. L'ORU Clairs-Soleils permettra une diversification des bailleurs sociaux. Il est clair que les bailleurs sociaux qui interviendront alors qu'ils ne sont pas présents actuellement sur Clairs-Soleils auront également à prendre en charge le relogement.

M. Denis BAUD : Je voulais dire que c'est déjà le cas, c'est-à-dire que lorsque l'on relogé actuellement, on veille à essayer de diversifier sur l'ensemble des sites. Je voudrais revenir sur une rumeur qui disait ces derniers temps que si les écoles de Planoise connaissaient un peu des effectifs en hausse, c'était dû à un effet induit des mouvements de population des Clairs-Soleils vers Planoise. Alors puisqu'on parle de transparence, je me suis engagé en tant que Président de l'Office Municipal à fournir maintenant de manière régulière au service Éducation les transferts de familles et on s'est rendu compte que dans ces familles les enfants qui relèvent de l'enseignement primaire étaient vraiment un nombre très très réduit donc il fallait aller chercher ailleurs la raison de cette hausse des effectifs. Donc je crois qu'on est tout à fait dans cette démarche-là, je ne vais pas répéter ce qu'a dit Michel LOYAT tout de suite mais je crois que le fait qu'on conditionne le droit à reconstruire sur le futur site des Clairs-Soleils à, justement, cette faculté à participer aux opérations de relogement, c'est une assurance supplémentaire.

Enfin, ce que je voudrais dire mais très généralement, c'est que les familles qui viennent des Clairs-Soleils qui vont être relogées ailleurs ne sont pas automatiquement, parce qu'elles viennent des Clairs-Soleils, des familles qui vont apporter tel ou tel trouble, d'autant plus qu'on a fait des études de suivi social et qu'on essaie de traiter de manière plus particulière les familles quand on sait que pour diverses raisons, elles ont des difficultés à vivre en collectif. On essaie justement par une politique d'habitat adapté, d'habitat spécifique dans les cas où ces familles sont labellisées, de répondre au cas par cas, il y a tout un tas de dispositifs qui viennent s'ajouter pour éviter l'effet de déplacement des problèmes car on n'aurait pas davantage à le faire.

Mme Danièle POISSENOT : Juste une petite précision par rapport aux priorités qu'on peut donner aux personnes qui font l'objet de relogement. Simplement pour l'ORU des Clairs-Soleils, on leur donne à chaque commission d'attribution une priorité par rapport à un relogement. Donc en fait il ne s'agit jamais d'un relogement sur Planoise à moins que la famille en fasse explicitement la demande, autrement ce sont des relogements qui sont au centre-ville ou dans des quartiers qui sont assez demandés. Donc il n'y a pas du tout de problème par rapport au relogement pour des familles qui ne présentent pas de difficultés majeures.

M. LE MAIRE : Je voudrais surtout ajouter que la vie à Planoise n'est pas si désagréable que cela. Tu as tout à fait raison Martine d'y veiller. Ce que tu as dit pour Planoise est vrai aussi pour Montrapon, pour le quai Bugnet, partout, il faut qu'il y ait une mixité de l'habitat mais qu'on arrête de dire qu'à Planoise il n'y a que des gens à difficultés. Je ne suis pas d'accord là-dessus. Si tu regardes les statistiques de la Police, les taux de délinquance, ce n'est pas à Planoise qu'ils sont les plus élevés. C'est au centre-ville, dans la rue piétonne. Alors il faut arrêter car on colle une image à des quartiers qu'on met des années entières à changer».

Sur avis favorable unanime de la Commission Urbanisme, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 27 janvier 2004.