

Habitat très social - Rénovation de l'immeuble 22 rue Mégevand - Versement d'une subvention à HDL

Mme POISSENOT, Conseillère Municipale Déléguée, Rapporteur : La Ville de Besançon possède un patrimoine de logements, notamment en centre ancien, acquis dans le cadre de diverses opérations de rénovation.

Ces immeubles, qui nécessitent d'être réhabilités, sont occupés par des ménages de condition très modeste. La Ville n'ayant pas compétence à conserver et à gérer un tel parc de logements a cédé ou donné en gestion certains immeubles de son patrimoine privé.

Elle souhaite néanmoins, dans le cadre de sa politique logement, maintenir une mixité sociale et ne pas déraciner une population bien intégrée dans ce centre ancien, en facilitant la réhabilitation avec un montage financier permettant des loyers accessibles à un public très démuné. Une convention établie le 10 octobre 2002 entre la Ville et HDL définit un droit de réservation à la Ville pour les attributions de ces logements ainsi rénovés lorsqu'ils sont vacants.

C'est dans ce but que la Ville de Besançon a **cédé à HDL par bail à réhabilitation l'immeuble situé 22, rue Mégevand** (délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2002) comprenant 8 logements sociaux et 2 locaux professionnels à maintenir.

Le projet immobilier et social

Les logements sont vétustes et ne possèdent pas de sanitaires. 3 logements sont occupés par des ménages retraités de condition modeste qui n'envisagent pas de quitter l'immeuble ; 5 logements sont vacants.

L'opération conduite par HDL consistera en une réhabilitation complète avec une redistribution des espaces pour chaque logement (actuellement grandes pièces difficiles à chauffer, éclairage naturel faible...).

Après travaux, les logements seront tous conventionnés :

- 4 dans le cadre du Programme Social Thématique
- 4 dans le cadre du conventionnement lié au Programme d'Intérêt Général sur le secteur PLI de Besançon.

Comme convenu avec la Ville, les loyers de sortie seront bas (de 30 à 50 % inférieurs aux loyers-marché). De plus ils ouvriront droit à l'APL.

La gestion locative sera effectuée par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) qui effectue un accompagnement proche des locataires.

Coût de l'opération

Maîtrise d'œuvre (10 %)	44 521,00 €
SPS	3 070,05 €
Contrôle technique Socotec	4 241,10 €
Total travaux	454 234,94 €
Autorisation permis de stationnement	619,20 €

Frais de Notaire	4 200,00 €
Frais déménagement et emménagement	3 600,00 €
Assurance Dommage ouvrage	15 000,00 €
TOTAL TTC	529 486,29 €

Plan de financement prévisionnel de l'opération

ANAH PST	112 915,00 €
ANAH Conventionnés	78 245,00 €
CAGB	28 812,00 €
Région Franche-Comté	100 190,00 €
Ville de Besançon	20 000,00 €
PELS Caisse d'Epargne	10 000,00 €
Comité du Logement CCI	175 100,00 €
Fonds propres HDL	4 224,29 €
TOTAL	529 486,29 €

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver ce projet et son plan de financement

- autoriser M. le Maire à verser à HDL la participation financière de la Ville de 20 000 € inscrite au BP de l'exercice en cours, à l'imputation 65.72.65717.98006.30100.

«Mme Danièle POISSENOT : Je voudrais insister sur cette délibération importante, d'abord par la participation de la Ville de Besançon qui met à disposition l'immeuble 22 rue Mégevand à HDL pour un bail à réhabilitation et aussi remarquer le plan de financement qu'on a pu trouver pour subventionner une opération de ce type qui est complètement différent des plans de financement normaux. Donc ce plan de financement permettra, et ça c'est quand même très très important, de sortir des loyers qui sont 30 à 40 % moins chers que le loyer de logement social normal. Cela permettra également, puisque l'immeuble est situé 22 rue Mégevand, à des publics très démunis d'habiter au centre-ville. Donc cette opération est assez extraordinaire du fait de son plan prévisionnel de financement, de la participation de la Ville de Besançon et de l'occupation qu'il y aura par la suite.

M. LE MAIRE : C'est effectivement une très très belle opération, tout à fait exemplaire à de nombreux titres.

M. Christophe LIME : Quand nous sommes arrivés, on a fait un état de l'ensemble de notre patrimoine locatif. On a eu quelques opportunités de vendre à des privés pour avoir un certain nombre de financements. Mais nous avons aussi retenu avec Danièle POISSENOT ce type d'opération-là sur laquelle on a travaillé ensemble, qui présente l'intérêt de garder du logement social au centre-ville. Donc

c'est vrai que c'est une opération qui est intéressante, qui prouve bien qu'on peut arriver à avoir une maîtrise foncière sur le centre-ville et qui permet d'obtenir des financements, au titre de HDL que la Ville ne pouvait pas avoir si elle était restée propriétaire à terme. Il ne faut pas oublier que ces bâtiments-là avaient quand même des structures d'accueil très difficiles ; on avait des loyers très faibles mais aussi un habitat extrêmement dégradé et par cette opération on a réussi à trouver une solution de réhabilitation tout en maintenant des gens à titre social à l'intérieur. Je pense que c'est une très belle opération qui prouve la diversité des différentes opérations qu'on peut mener sur le patrimoine de la ville.

M. Denis BAUD : On a évoqué la question des loyers de ces logements, des loyers HLM, donc je profite de la situation pour parler plus précisément d'un débat qui a été fortement évoqué cette semaine sur la hausse des loyers HLM et vous expliquer en tant que Président de l'Office Municipal HLM le pourquoi de cette hausse. Alors bien entendu, la première des explications, c'est qu'elle correspond à un besoin des organismes de dégager des marges d'autofinancement nécessaires au développement. Nous sommes obligés d'entretenir, de déconstruire, de reconstruire, d'envisager des productions nouvelles, de réhabiliter. Bien entendu nous sommes très largement aidés pour le faire mais dans les opérations il faut que nous apportions des parts d'autofinancement. Je voudrais aussi ajouter ici l'effet des décrets ascenseur. C'est une bonne chose les décrets ascenseur car ça renforce la sécurité des habitants mais nous ne sommes pas aidés pour les travaux et ça atteint des sommes considérables. Un exemple, en 2005, pour l'Office Municipal HLM, c'est près de 320 000 € qui sont budgétisés pour la mise aux normes des ascenseurs. Sur les années 2005 à 2008, nous prévoyons 1 458 000 €, c'est donc quand même des sommes considérables qu'il faut prendre en ligne de compte. Ça c'est le premier point mais nous avons à faire face à des contraintes extérieures nouvelles qui pèsent sur les budgets. Je voudrais parler bien entendu de la hausse des cotisations retraite des salariés que nous devons prendre en compte, et surtout à une cotisation additionnelle, cette année, de la caisse de garantie du logement locatif social, c'est une nouvelle mesure pour participer au financement des ORU. On peut quand même se poser la question de la logique de cette mesure, puisque les locataires paient un loyer et qu'ils paient quand même, même si c'est une somme minime par appartement, une seconde fois et on peut se poser la question de la pertinence de cet ajout.

Sachez que s'il n'y avait pas ces contraintes extérieures nouvelles, la hausse d'un organisme comme l'Office Municipal ne serait pas de 2,50 % mais 0,70 % de moins, c'est-à-dire 1,80. Si je précise cela, c'est parce que dans le même temps l'État nous demande de plafonner à 1,9 et je dis très clairement que s'il n'y avait ces ajouts supplémentaires, nous serions à 1,8, donc il y a une contradiction à la fois à charger un peu la barque et en même temps à demander qu'on limite la hausse.

Par rapport à cela, je voudrais quand même rappeler qu'en 2000 et 2001 il y a eu un gel des loyers HLM, ce qui veut dire que c'est une chose possible à faire, qu'à l'époque cette mesure s'était assortie de conventions qui fixaient des exonérations de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties mais aussi des conventions de gestion urbaine de proximité qui justement donnaient je dirais des obligations aux offices en contrepartie de ces exonérations pour avoir une vraie politique de gestion urbaine de proximité. Et pour terminer, ce que je voudrais dire c'est que ces hausses tombent mal parce qu'il y a érosion des niveaux de l'APL en même temps. Je vais vous donner lecture de deux arrêtés. Un arrêté du 30 avril 2004 dispose que lorsque le montant de l'aide personnalisée au logement est inférieure à 24 € par mois, il n'est pas procédé à son versement, jusque-là c'était 15 €, donc ceux qui touchaient entre 15 et 24 €, il y a des gens pour qui c'est important, aujourd'hui ne le touchent plus. Deuxième chose, un décret du 15 juillet 2004 précise que les frais de garde des enfants à charge dans la limite d'un montant fixé par arrêté ministériel ne sont plus déduits du montant des ressources prises en considération, et là encore bien entendu ça touche les familles.

Je crois qu'il fallait remettre dans son contexte cette hausse, les conditions de cette hausse et j'ajouterai pour terminer que cette érosion des APL touche prioritairement des salariés modestes qui touchaient une aide au logement, qui ne vont plus en toucher et je suis un peu surpris parce qu'on nous parle sans cesse de la réhabilitation de la valeur travail.

M. Loïc LABORIE : Juste une question à M. BAUD : est-ce qu'il peut nous rappeler la date à laquelle a été revalorisé, pour la dernière fois, le plafond de non-reversement de l'APL ? Le non-reversement de l'APL, la dernière fois qu'il a été revalorisé, c'était en 1989 et ça explique en partie techniquement la raison pour laquelle c'est passé de 15 à 24 aujourd'hui, voilà.

M. LE MAIRE : Vous avez certainement techniquement raison mais c'est vrai aussi que de ne plus toucher cette allocation, même si 24 € ça peut paraître peu, pour certaines familles, dans le contexte actuel, c'est quelque chose d'important.

Mme Françoise BRANGET : Simplement pour revenir au cadre qui nous intéresse, l'immeuble 22 rue Mégevand où effectivement on peut saluer que le prix des loyers sera très modéré, simplement pour remarquer que cette opération se situe complètement dans le cadre d'une opération financée par l'ANAH qui a obtenu plus de 35 % de financement ANAH et qui effectivement rentre dans le cadre juridique de ces dispositions où les loyers doivent être très modérés et sont limités. C'est tout, c'est très bien que l'on ait pu avoir des subventions ANAH.

Mme Danièle POISSENOT : Simplement pour répondre à Mme BRANGET, effectivement l'ANAH a subventionné à hauteur de 30 % mais les autres subventions ont permis également de faire baisser le taux des loyers, il n'y a pas que l'ANAH.

Mme Françoise BRANGET : La limitation des loyers est une obligation par contre liée à la subvention ANAH.

M. LE MAIRE : Il y a aussi quelque chose que je me permettrai de rappeler, c'est que la Ville de Besançon va mettre à disposition gratuitement pendant 40 ans le bâtiment. Ce que je considère comme étant important dans ce dossier, c'est la volonté de la Ville, plutôt que de vendre un très bon prix cet immeuble-là vu le prix de l'immobilier au centre-ville, de le mettre à disposition de HDL pendant 40 ans, ce qui veut dire qu'il n'y en a pas beaucoup ici qui renouvelleront la mise à disposition, tout du moins pas en tant que Conseiller Municipal, enfin... on ne sait pas, en tout cas ni Christophe LIME ni Michel LOYAT ni moi. C'est quand même important que la Ville privilégie la mise à disposition pour maintenir de l'habitat au centre-ville plutôt que de faire du business.

M. Michel LOYAT : J'en profite pour dire que cette opération s'ajoute à d'autres. On peut rappeler par exemple le droit de préemption qu'a utilisé la Ville pour que l'Office d'HLM puisse ensuite lui racheter l'immeuble 4 rue de Pontarlier, opération pour laquelle la Ville a aussi apporté une subvention non négligeable. Il y a d'autres cas : il y a bien sûr Pasteur avec les logements sociaux. De manière plus générale, dans le PADD nous avons rappelé que nous voulions la diversification géographique des logements sociaux notamment avec une présence plus importante des logements sociaux sur le centre-ville, à la fois la Boucle mais également d'autres parties du centre-ville. Récemment dans un comité de pilotage le Maire a rappelé pour la Caserne Vauban qu'il était important qu'il y ait une part significative de logements sociaux, donc c'est vraiment une politique générale, ce n'est pas une opération isolée. Maintenant une des questions qui se pose par rapport aux logements sociaux, notamment au centre-ville, c'est que cela repose beaucoup sur les collectivités. Vous voyez la participation de la Ville, vous voyez également la participation de la Région et nous examinons dans le cadre du PLU des possibilités où nous pourrions imposer à des opérateurs privés un minimum de logements sociaux. Ce n'est pas techniquement très facile, d'autres villes le font, c'est notamment le cas de Paris et nous allons voir comment nous pourrions le faire sur Besançon pour que cela repose moins principalement sur les collectivités.

M. LE MAIRE : Je crois que c'était important que Michel LOYAT rappelle cela.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 7, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'approuver les propositions du Rapporteur.

M. JOSSE n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 29 décembre 2004.