

Projet de Renouveau Urbain de l'îlot Bouloie - Déclassement des voies des Cités de la Bouloie - Cession au profit de Néolia

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Dans la continuité du travail réalisé dans le cadre du Développement Social des Quartiers (DSQ) depuis les années 1980, la Ville a co-piloté avec Néolia, maître d'ouvrage, le projet de renouvellement urbain de l'îlot Bouloie à Montrapon.

Ce projet prévoit que sur un îlot de 160 logements, Néolia démolisse 100 logements (2,5 immeubles) et en construise une soixantaine sous forme d'habitat intermédiaire, de maisons de ville et d'un petit collectif équipé d'un ascenseur (accueil des personnes âgées, etc.). En ce qui concerne les activités, un programme de 2 000 m² de bureaux est envisagé.

L'étude du projet par les services municipaux a fait apparaître que :

- la propriété Néolia est touchée par l'emplacement réservé n° 890 inscrit au PLU en vue de l'élargissement du Boulevard Winston Churchill,

- les voies des Cités de la Bouloie sont situées dans le périmètre de ce programme.

Après sollicitation de France Domaine, le principe d'un échange foncier sans soulte se réalisant en deux phases a été prévu :

- dans l'immédiat la Ville de Besançon cède à Néolia deux parcelles de 597 m² et 486 m² issue des voies des Cités de la Bouloie,

- à la fin des travaux, Néolia cède à la Ville de Besançon les surfaces destinées à être incorporées au domaine public.

Préalablement à cette première transaction, il convenait d'engager la procédure de déclassement des voies des Cités de la Bouloie. Conformément à l'arrêté de M. le Maire en date du 3 juin 2004, une enquête publique s'est déroulée du 28 juin au 13 juillet 2004.

M. André MARTIN, commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sans réserve sur ce déclassement.

La propriété communale cédée est enregistrée à l'inventaire comptable sous le numéro RUE-338.

Le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer sur le déclassement des voies des Cités de la Bouloie,

- se prononcer favorablement sur cette aliénation,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte à intervenir avec Néolia.

«Mme Catherine GELIN : Je voulais poser la question des personnes qui habitaient depuis très longtemps dans ce quartier et qui ont dû être relogées dans d'autres. Cela pose quand même un problème humain important et économique également puisqu'en fait on ne peut pas toujours leur offrir des logements au même loyer, surtout s'ils veulent revenir un jour dans leur quartier. Quel est l'accompagnement que vous mettez en œuvre pour ces personnes ?

M. LE MAIRE : Il y a différentes sortes d'accompagnement. Au niveau de nos offices, nos bailleurs, que ce soit Grand Besançon Habitat ou Habitat 25 il y a des missions spéciales pour effectivement accompagner ces personnes car quitter un quartier c'est toujours difficile et on fait tout notre possible pour que les habitants puissent revenir dans leur quartier. Là il s'agit d'une opération réalisée par Néolia qui, même si c'est un bailleur social, est une société privée, vous le savez, et on a des négociations assez permanentes avec cet organisme pour faire en sorte que la règle que nous aimerions voir mettre en

application, revenir dans le quartier avec des loyers acceptables le soit. Mais c'est vrai que ce n'est pas toujours facile et c'est un véritable souci. C'est pour cela, nous en parlons d'ailleurs avec Mme AMARA, que l'opération qui consiste systématiquement à démolir pour reconstruire a aussi des limites. Or, pour obtenir des crédits ANRU il faut surtout démolir et reconstruire du neuf, même si maintenant la tendance est en train de changer parce qu'on s'aperçoit qu'effectivement lorsqu'on reconstruit, pour des personnes qui ont des revenus très très faibles, vous avez raison, ça pose problème. Donc il y a des accompagnements qui se sont mis en place et effectivement on y regarde à deux fois avant d'en arriver là.

M. Michel LOYAT : Concernant cette opération en particulier, puisqu'il s'agit du renouvellement urbain de l'îlot Bouloie, il y a eu une maîtrise d'œuvre sociale comme cela se fait pour les autres bailleurs sociaux, un suivi très rigoureux. Nous avons eu avec le Maire plusieurs réunions avec les locataires sur le quartier, à l'Épitaphe.

Par rapport à cette question du relogement, c'est naturellement le bailleur qui a la responsabilité d'assurer le relogement mais la commune a un devoir de vigilance qui a été exercé. Nous avons eu en quelque sorte un rendu compte de la part de Néolia naturellement qui doit d'abord reconstruire, qui doit également avoir des logements à proposer et je voudrais juste prolonger par rapport aux réhabilitations. L'enjeu essentiel pour la période qui vient, ça n'est pas les déconstructions et les reconstructions, même si elles sont importantes, l'enjeu essentiel ce sont les réhabilitations. Et là je voudrais rappeler que dans le cadre de l'ANRU sur Planoise, mais je ne m'éloigne pas du sujet, dans le cadre du PRU de Planoise, le projet des bailleurs qui est complètement étayé, c'était près de 2 400 réhabilitations, pratiquement 2 400 réhabilitations qu'il fallait faire et nous avons défendu le projet également de la déconstruction d'une tour sur l'îlot Ouest. Après la réunion du comité d'engagement, le retour de l'ANRU a été de contester la déconstruction avec des arguments qui, il faut le dire, finalement se tiennent bien. Cela illustre d'ailleurs le changement d'orientation de l'ANRU, changement d'orientation que pour notre part nous trouvons très positif, c'est-à-dire que l'on est passé d'une phase où les déconstructions étaient nettement privilégiées par rapport aux réhabilitations. Maintenant c'est moins de déconstructions et on regarde plus attentivement je dirais les programmes de déconstruction. Mais là où il y a problème c'est que pour les réhabilitations, l'ANRU, au lieu de mettre les 7,7 M€ qui sont nécessaires pour ces presque 2 400 réhabilitations, en propose 5,5 M€, donc vous voyez qu'il y a un écart très important, et veut diminuer à 2 000 réhabilitations sur Planoise. Donc là nous sommes face à un problème très important et inutile de dire que toutes les bonnes volontés seront les bienvenues parce que c'est nécessaire, pour monter au créneau par rapport à l'ANRU cela a déjà été fait mais pour le moment nous n'avons pas encore de résultats positifs, pour obtenir davantage de moyens pour les réhabilitations, et j'en viens vraiment à votre propos, afin qu'elles soient faites avec des loyers qui soient réellement accessibles c'est-à-dire sans augmentation ou avec des augmentations totalement supportables. Et c'est bien cela qui permet les relogements, d'offrir un panel, d'offrir des possibilités de relogement satisfaisantes et c'est aussi ce qui peut permettre dans ce cas de faire des déconstructions parce qu'il y en aura à faire, notamment sur le quartier des Orchamps, mais de faire des déconstructions dans des conditions qui soient satisfaisantes pour la population. Donc là je rejoins complètement votre souci de relogement et il faut que cela se traduise naturellement par les moyens financiers nécessaires pour les réhabilitations.

M. LE MAIRE : On va vite retomber sur un problème d'argent et de crédits. Nous sommes déjà allés à plusieurs reprises à l'ANRU rencontrer Philippe VAN DE MAELE qui était le directeur de l'ANRU ainsi que le président qui était Jean-Paul ALDUY, malheureusement tous ces gens-là ont changé puisque Philippe VAN DE MAELE est maintenant directeur de cabinet adjoint de Jean-Louis BORLOO, donc il va falloir qu'on rencontre les nouveaux partenaires et que nous allions à nouveau défendre nos dossiers, ce que nous ferons avec Michel comme nous l'avons déjà fait trois ou quatre fois, et avec le Directeur Général aussi qui s'est beaucoup investi dans les rapports avec Philippe VAN DE MAELE. C'est quelqu'un avec qui on avait bien travaillé d'ailleurs. Je ne connais pas son successeur mais on va le regretter en tout cas. Madame GELIN, vous voulez dire un mot ?

Mme Catherine GELIN : J'avais aussi une autre question. Est-ce que lorsque vous reconstruisez ou lorsque vous réhabilitez, vous pensez aux accessibilités parce que de nombreux immeubles sont petits...

M. LE MAIRE : Toujours, Madame, c'est obligatoire...

Mme Catherine GELIN : ... il faut certainement revoir des ascenseurs sur des immeubles anciens parce que la population vieillit et que les mamans avec les petits ont du mal à monter...

M. LE MAIRE : Tout cela est pris en compte par la commission.

Mme Catherine GELIN : C'est vraiment quelque chose d'important pour maintenir une unité.

M. LE MAIRE : C'est pris en compte et c'est obligatoire».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 2 juin 2008.