

Versement d'une subvention à Habitat 25 pour la réalisation d'un appartement rue du Piémont

Mme l'Adjointe HINCELIN, Rapporteur : Dans le cadre du relogement des familles concernées par la démolition du bâtiment 2, 4, 6, avenue Ile de France (opération ANRU), Habitat 25 doit reloger des familles de 8 personnes et plus. A cette fin, l'Office a provoqué la vacance de deux logements au 5 B rue du Piémont, un appartement T 1 bis en rez-de-chaussée et un T4 au 1^{er} étage.

Ces deux appartements superposés permettent la création d'un duplex T6, pour le relogement d'une famille déjà identifiée, composée de 8 personnes, et résidant actuellement au 4B avenue d'Ile de France.

Travaux envisagés pour réaliser l'aménagement de ce duplex :

- Création d'une entrée individuelle donnant directement sur l'extérieur
- Création d'une trémie pour permettre la pose d'un escalier
- Remplacement de menuiseries extérieures bois par des menuiseries monobloc PVC vitrage «peu émissif» avec VR
- Remplacement des appareils sanitaires et création de postes lave-linge et lave-vaisselle
- Remplacement des bouches VMC par des bouches hygro B
- Remplacement des cloisons
- Mise en conformité électrique
- Réfection totale des embellissements
- Pose de faïence dans les salles de bains et la cuisine.

Loyers et surfaces :

Type	Surface corrigée avant travaux (m ²)	Loyer avant travaux par m ² /SC	Loyer mensuel avant travaux (Euros)	Surface corrigée après travaux (Euros)	Loyer après travaux par m ² /SC (Euros)	Loyer mensuel après travaux (Euros)
T1	68	2,56	174,46			
T4	114	2,56	295,48			
T6				176	2,86	503,75

Plan de financement de l'opération :

Prix de revient (TVA 5,5 %) en Euros		Plan de financement en Euros	
Travaux	81 336,71	Subvention CAF	3 000,00
Maîtrise d'œuvre	5 382,00	Subvention Ville de Besançon	3 000,00
Mission CT	1 991,34	Prêt CDC	81 643,63
Mission SPS	1 033,34	Subvention EDF	275,00
Conduite opération	1 000,00	Fonds propres	3 000,00
Imprévus	2 033,42	Dégrèvement TFPB	1 858,18
TOTAL	92 776,81		92 776,81

Pour cette opération, dont le prix de revient est estimé à 92 776,81 € TTC honoraires compris, Habitat 25 sollicite une participation financière de la Ville de Besançon à hauteur de 3 000 €. Cette somme est équivalente à la mise de fonds propres de l'office ainsi qu'à la subvention sollicitée auprès de la CAF.

En cas d'accord, la dépense de 3 000 € sera imputée au chapitre 204.72/20417.5030 CS 30100 qu'il conviendra d'abonder, lors de la décision modificative n° 1 de l'exercice, par un crédit complémentaire d'égal montant.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur l'octroi de cette subvention de 3 000 € à Habitat 25.

«Mme Martine JEANNIN : Monsieur le Maire, je vais m'abstenir sur ce rapport où il s'agit de reloger une famille composée de huit personnes, famille qui n'est pas la seule à devoir être relogée puisqu'apparemment il y en a huit de huit personnes pour permettre la déconstruction de bâtiments 2, 4 et 6 avenue Ile de France. Mon intervention porte plutôt sur le montant du réaménagement de l'appartement, 92 000 €. La Ville participant à concurrence de 3 000 €, le reste c'est Habitat 25 qui supporte, mais 92 000 € pour réaménager un appartement, c'est lourd, très très lourd. Donc je m'abstiens parce que si Habitat 25 doit reloger les sept autres familles à raison de 92 000 € pour chacune, on va arriver à 600 000 €. Je trouve cette somme exagérée, je ne sais pas ce qui s'est passé. Le loyer se montera à 500 €, ce qui fait qu'Habitat 25 va mettre 15 ans pour amortir la dépense. Je pense qu'on aurait peut-être pu faire mieux pour moins cher.

M. LE MAIRE : C'est Habitat 25 qui pourrait répondre à votre remarque.

Mme Catherine GELIN : J'ai une petite question à poser concernant ces logements 2, 4, 6 avenue Ile de France. Ce sont les grandes barres ou ce sont les petits bâtiments en face ?

M. LE MAIRE : Les grandes barres, Madame.

Mme Catherine GELIN : Parce que ces grandes barres ont été rénovées il n'y a pas très longtemps.

M. LE MAIRE : Il y a plus de dix ans que cela a été rénové et ce sont des bâtiments que nous avons décidé de détruire dans le cadre de l'ANRU mais on en a déjà longuement parlé ici.

Mme Catherine GELIN : Un Planoisien me disait qu'il payait un petit loyer et que s'il devait être relogé, il paierait beaucoup plus. Il est malheureusement sur la touche parce que sa santé ne lui permet plus de travailler, donc c'est quelqu'un qui va se retrouver en précarité et certainement finalement va solliciter les services du CCAS. Je pense que les personnes qui sont là seront peut-être également nombreuses à se retrouver dans des difficultés de relogement à des coûts intéressants.

M. LE MAIRE : Quand il y a des opérations de relogement de ce type, une assistance est faite par les organismes logeurs pour leur retrouver effectivement des appartements avec des loyers qu'ils peuvent payer. On ne démolit pas l'appartement comme cela, ce n'est pas sec, il y a tout un travail d'accompagnement social qui est fait auprès des locataires.

M. Michel LOYAT : La présentation qui vient d'être faite est largement fausse. S'il est vrai que pour un logement dans une construction neuve, le loyer est généralement plus élevé que celui des logements dans des barres comme le 2, 4, 6 avenue Ile de France, il est vrai aussi qu'il y a aujourd'hui des possibilités assez nombreuses pour reloger dans des bâtiments anciens et donc avec des niveaux de loyer comparables. Sur Planoise, du fait de la rotation et du nombre de logements, il y a des possibilités. On pourra vous transmettre un bilan pour le relogement tant pour la rue de Cologne que pour l'avenue Ile de France. Ceux qui veulent rester sur Planoise ont la possibilité de rester sur Planoise avec des niveaux de loyers comparables à ceux qu'ils avaient. Je dis sur Planoise mais c'est vrai aussi sur d'autres quartiers de la ville. Alors après naturellement si on veut passer dans un autre type de logement et notamment dans des bâtiments neufs, là effectivement le niveau de loyer peut être plus élevé.

Mme Valérie HINCELIN : Le traitement social est prévu par l'ANRU, c'est ce qu'on appelle le protocole de relogement et dans ce cadre-là effectivement quand on fait du relogement, le niveau de loyer est contrôlé, donc on ne va pas passer de 300 € de loyer à 600 € ou à 700 €, il y a un suivi social».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable (1 contre, 1 abstention) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention du Groupe UMP et Apparentés : Mme M. JEANNIN), en décide ainsi.

Mme POISSENOT n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 18 mai 2010.