

## Démolition du bâtiment 1-3 rue Gounod - Accord de principe

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :** Au travers du contrat de ville, la Ville de Besançon s'est engagée à participer à la rénovation urbaine de plusieurs quartiers et notamment celle du secteur de Palente Orchamps. Elle a ainsi participé financièrement, d'une part à une étude urbaine sur le secteur Scaremberg dont Néolia était le maître d'ouvrage et d'autre part à des accompagnements de traitement de l'espace public. Cette action est en cours d'achèvement.

Afin de préparer la poursuite de ses actions en direction du quartier, la Ville a initié dès 2007 une étude stratégique d'interventions à 15 ans afin de poursuivre les objectifs d'adaptation du quartier à l'évolution de la cité. Néolia mais aussi l'Etat et le Département du Doubs sont partenaires de cette étude. Ce travail en cours a permis dans un premier temps de faire un diagnostic précis sur les aspects patrimoniaux du bailleur, sur les aspects urbains et sociaux du quartier. L'étude sera terminée courant juin 2010 et d'ores et déjà ses conclusions définissent un certain nombre d'actions échelonnées dans le temps à mettre en place sur le quartier.

Parallèlement, conformément à ses obligations, Néolia a établi à partir de 2007 un Plan Stratégique Patrimonial (PSP) à 10 ans (2007-2017), révisable tous les 3 ans et l'a présenté à la Ville de Besançon tout début 2009. Le plan stratégique patrimonial du bailleur et l'étude stratégique en cours convergent vers des objectifs partagés, notamment la nécessité de prévoir la démolition des bâtiments situés au 1 et 3 de la rue Gounod. Le Plan Stratégique Patrimonial de Néolia prévoit cette démolition dès 2010.

Les raisons justifiant la démolition de ce bâtiment sont diverses. Construit en 1958, ce bâtiment n'a jamais fait l'objet de lourdes réhabilitations hormis des travaux de maintenance. Il comprend 30 logements dont 29 de type 5 et de 1 type 2.

D'une part, la difficulté technique rencontrée pour sauvegarder le bâtiment était la restructuration de l'ensemble des logements en type trois et quatre. Ces travaux nécessitaient une lourde modification structurelle et la réhabilitation accompagnant cette restructuration était également très importante. Vu l'importance des travaux indispensables à la remise sur le marché de ces logements et les difficultés techniques et financières à réaliser cette reconversion, le bailleur a retenu pour ce programme la démolition.

Par ailleurs, à la fin des années 1990, le climat social s'est fortement dégradé et un fort sentiment d'insécurité a fait déménager de nombreux locataires notamment ceux dont la présence était un élément stabilisant. Favorisant la concentration de familles nombreuses, de familles en surpopulation, les attributions se sont orientées à partir de 2000 vers des familles monoparentales en difficultés confortant ainsi la problématique liée à l'occupation sociale.

Une étude sociologique sur le secteur Gounod a été rendue en 2001. Pour faire suite au diagnostic et aux préconisations, l'attribution des logements a été gelée sur ce bâtiment (1-3 Gounod). Ce gel a eu pour effet une accalmie et une restauration partielle du climat social. Néanmoins la rue Gounod souffrait toujours d'un déficit d'image important.

Depuis début 2005 une maîtrise d'œuvre sociale a été engagée et a permis de modifier la représentation de la rue pour la plupart des habitants d'une part et a permis d'autre part d'activer un dispositif de veille sociale par le lien entre les différents acteurs. Un travail de rencontre des familles et de consolidation a été mené afin de créer du lien et de maintenir le peuplement des immeubles 4 à 7 et 8 à 15 rue Gounod.

Ainsi la problématique liée au peuplement conjuguée à la problématique de réhabilitation lourde que devrait subir le 1-3 Gounod et entachant l'image du secteur Gounod a amené Néolia à inscrire cet immeuble à la démolition dans son Plan Stratégique Patrimonial. Par ailleurs l'étude stratégique menée par la Ville a confirmé l'intérêt de ce choix.

Conformément aux dispositions de l'article L 443-15-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, de la commune d'implantation et des garants de prêts.

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal est appelé à se prononcer.

### **Propositions**

Le Conseil Municipal est invité, conformément à l'article L 443-15-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et au vu des arguments développés à donner son accord :

- sur la démolition des logements de l'immeuble situé 1-3 rue Gounod
- sur le remboursement anticipé des prêts grevant cet immeuble pour lesquels la Ville s'est portée garante.

**«Mme Martine JEANNIN :** On peut lire dans le rapport que l'immeuble a été construit en 1952 donc ça fait déjà quelque temps. Aussi je suis étonnée qu'il y ait une phrase sur le remboursement anticipé des prêts grevant cet immeuble. Il y a encore des prêts ?

**M. LE MAIRE :** Des prêts à 60 ans peut-être.

**Mme Martine JEANNIN :** Alors à combien ça se monte, c'est juste une petite question.

**M. LE MAIRE :** Comme dit Michel LOYAT, il a peut-être eu une réhabilitation que l'on rembourse encore. Cela dit dans le logement social les prêts peuvent aller jusqu'à 50 ans.

**Mme Martine JEANNIN :** Parce que c'est Néolia qui va rembourser ces prêts-là ? La Ville est garante mais enfin c'est Néolia qui rembourse ?

**M. LE MAIRE :** Bien sûr.

**Mme Martine JEANNIN :** Quelqu'un pourra me donner le montant ?

**M. LE MAIRE :** On vous donnera l'information, Madame JEANNIN».

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.

Mme HINCELIN n'a pas pris part au vote.

*Récépissé préfectoral du 29 juin 2010.*