

## **23 - Contrat de Ville - Convention entre la CAGB, la Ville de Besançon et le CCAS pour la mise en œuvre d'une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour le relogement des habitants de l'immeuble GBH situé 13 rue Brulard à Besançon**

**M. l'Adjoint BODIN, Rapporteur** : Le présent rapport a pour objet la validation d'une convention tripartite entre le Grand Besançon, la Ville de Besançon et le Centre Communal d'Action Social (CCAS) pour la mise en place d'un partenariat pour la réalisation d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dédiée à l'accompagnement des relogements des locataires de l'immeuble situé 13 rue Brulard à Besançon appartenant à Grand Besançon Habitat et voué à démolition. Cette démarche s'inscrit dans le respect des engagements énoncés au sein de la charte communautaire de relogement. La maîtrise d'ouvrage de cette opération sera assurée par le Grand Besançon.

### **I - Contexte**

#### **A/ Les quartiers de Planoise et de la Grette inscrits dans un processus de rénovation urbaine**

Parmi les cinq quartiers prioritaires de la politique de la ville bisontins faisant l'objet du contrat de ville (signé en février dernier), deux ont été retenus par l'Etat comme éligibles au Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU) porté par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) : Planoise, classifié d'intérêt national et la Grette, classifié d'intérêt régional.

Dans le cadre du NPRU, l'ANRU a mis en place une contractualisation en deux temps avec tout d'abord la signature d'un protocole de préfiguration (phase de définition du projet) suivie de la signature d'une convention (phase opérationnelle). Un travail partenarial, porté par le Grand Besançon et la Ville, notamment avec l'Etat et les bailleurs, a été engagé dans la perspective de la signature de ce protocole de préfiguration avec l'ANRU, portant sur les quartiers de Planoise et de la Grette, avant la fin de l'année.

A l'instar du premier programme de rénovation urbaine des quartiers de Planoise et des Clairs-Soleils, les études urbaines réalisées durant la phase de préparation du projet urbain esquissent des démolitions ponctuelles d'immeubles ne répondant plus aux attentes actuelles en terme de qualité architecturale, de configuration urbaine et de performance énergétique. Ces opérations de démolition (totale ou partielle) nécessiteront le relogement des habitants concernés.

#### **B/ La charte communautaire de relogement**

La qualité du processus de relogement constitue un enjeu fondamental pour la réussite des projets de rénovation urbaine. En effet, elle conditionne l'avancement opérationnel des projets et représente un levier pour atteindre les objectifs suivants :

- favoriser les parcours résidentiels positifs des ménages,
- réinscrire les ménages en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion,
- participer à la mixité sociale, dans le quartier, mais aussi dans l'agglomération.

Par ailleurs, le règlement général de l'ANRU validé lors du Conseil d'Administration de l'ANRU du 16 juillet 2015 demande aux collectivités et aux bailleurs conventionnant avec l'Agence de s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages concernés par ces opérations de démolition.

Dans ce contexte, conformément aux dispositions des lois ALUR et LAMY, les élus du Grand Besançon et de la Ville de Besançon ont souhaité la création d'une charte communautaire de relogement, dispositif partenarial formalisant les engagements de l'ensemble des partenaires sur les objectifs et la conduite des relogements des ménages locataires des résidences vouées à démolition. Approuvée lors du Bureau du Grand Besançon du 9 juillet 2015 et du Conseil Municipal de la Ville de Besançon du 18 juin 2015, cette charte est en cours d'approbation par les autres partenaires.

Parmi les engagements repris dans ce document, les signataires s'engagent à mettre en place une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour chaque opération de relogement.

### **C/ La démolition des deux immeubles situés 13 et 29 cité Brulard à Besançon**

Les deux immeubles, situés 13 et 29 cité Brulard dans le quartier de la Grette, appartenant à Grand Besançon Habitat (GBH), cumulent de nombreuses difficultés d'ordre architectural, urbain et sécuritaire conduisant à une vacance très importante, elle-même génératrice des dysfonctionnements précités. En réponse à ces problématiques, le Conseil d'Administration (CA) de GBH a validé, en octobre 2014, la mise hors gestion de l'immeuble situé 13 rue Brulard. Par la suite, le principe de la démolition des bâtiments 13 et 29 rue Brulard a été actée par GBH lors du CA du 11 mars 2015. A cette date, 46 logements étaient occupés au 13 rue Brulard et 141 logements l'étaient au 29 rue Brulard.

Ce site est le premier concerné par la mise en œuvre de la charte communautaire de relogement. Conformément aux engagements, il y a lieu de mettre en place une MOUS relogement pour les locataires de ces deux immeubles. Il convient, dans un premier temps, de concentrer les efforts de relogement sur les habitants du bâtiment 13, dont la démolition doit intervenir en premier.

## **II - Présentation des missions de la MOUS dédiée à l'accompagnement des relogements des locataires de l'immeuble situé 13 cité Brulard à Besançon**

### **A/ Le rôle d'une MOUS au sein d'une opération de relogement**

En règle générale, la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) a pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées. Cette thématique fait appel à des compétences relevant de l'ingénierie technique, sociale et financière. Dans le cadre d'une opération de relogement, la vocation de la MOUS s'inscrit dans un champ opérationnel permettant la réalisation d'un projet de rénovation urbaine.

Dans ce cas, le volet social est prépondérant, il s'agit de bien comprendre et relayer les besoins des ménages ainsi que leurs capacités financières afin de faire émerger des projets viables de logement adaptés à leur situation. En premier lieu, son rôle est donc de rencontrer les habitants afin d'identifier leurs besoins et de les accompagner tout au long du processus de relogement. En second lieu, elle est chargée d'assurer la coordination entre les bailleurs, les partenaires du relogement, l'ensemble des signataires de la charte de relogement et les habitants concernés.

Ainsi, son objectif est de trouver des solutions de relogement adaptées à la situation de ménages identifiés en répondant aux attendus en termes de qualité des parcours résidentiels. Localement, ces objectifs sont énoncés dans la charte communautaire de relogement du Grand Besançon évoquée plus haut.

### **B/ Le contenu de la MOUS dans le cadre de cette opération de relogement**

- L'analyse de la situation de chaque famille sous la forme d'un diagnostic.
- Le suivi personnalisé des situations familiales durant le processus de relogement.
- Faire fonctionner le partenariat, conformément à ce qui est prévu dans la charte de relogement.

### **III - Un partenariat entre collectivités territoriales pour la réalisation de la MOUS dédiée au relogement des locataires de l'immeuble situé 13 rue Brulard**

#### **A/ Un pilotage de la MOUS par le Grand Besançon en lien avec la Ville**

Le Grand Besançon est aujourd'hui le garant des équilibres de peuplement sur son territoire conformément aux dispositions de la loi Lamy et de la loi ALUR. La charte communautaire de relogement permet une maîtrise d'ouvrage directe du bailleur pour la mise en place de la MOUS. Toutefois, pour ce premier site concerné par les principes de la charte et dans l'attente d'une stratégie intercommunale de peuplement arrêtée, il est proposé que le pilotage de la MOUS soit assuré par le Grand Besançon en partenariat étroit avec la Ville de Besançon. De cette manière, les collectivités territoriales seront les garantes de la qualité des parcours résidentiels offerts aux locataires de ces deux immeubles. Par ailleurs, dans l'attente de la signature de la convention de rénovation urbaine, il convient également de noter que ce pilotage répond aux souhaits de l'ANRU.

#### **B/ La participation du Centre Communal d'Action Sociale à la réalisation de la MOUS**

Au vu de son expertise des thématiques sociales (notamment en lien avec le logement) sur le territoire de la Ville de Besançon, de sa connaissance des quartiers en cause et de sa présence dans les actions partenariales d'ores et déjà mises en œuvre sur la Cité Brulard, le CCAS s'intègre tout naturellement dans ce dispositif.

En effet les missions présentées plus haut requièrent l'expérience et les compétences des travailleurs sociaux présents parmi les équipes du CCAS.

Par conséquent, il est proposé la mise en place d'une convention tripartite entre le Grand Besançon, la Ville de Besançon et le CCAS dont l'objet sera la mise en œuvre opérationnelle de cette MOUS.

#### **C/ Echancier d'intervention - Financement**

Il est précisé que la convention sera signée et entrera en vigueur postérieurement au comité d'engagement de l'ANRU (envisagé en octobre) qui validera le protocole de préfiguration NPNRU et arrêtera les co financements correspondants».

Dans un premier temps, les équipes du CCAS s'attacheront à accompagner le relogement des locataires du 13 rue Brulard, immeuble dont la démolition est souhaitée prioritairement à celle du bâtiment 29.

Les partenaires conviendront de la date et des modalités de mise en œuvre de la MOUS sur le bâtiment 29 qui pourra intervenir avant même la fin des relogements des ménages du bâtiment 13.

Il est proposé que les frais engagés par le CCAS pour sa participation à la MOUS soient pris en charge par la CAGB dans la limite de 49 000 € qui se décomposent comme suit :

- 1 ETP de travailleur social : 43 000 €,

- temps d'encadrement au CCAS de l'ordre de 10 % d'un temps de travail d'un agent de catégorie A, soit 6 000 €.

Il est précisé qu'un budget de formation-action sera de surcroît mobilisé au cours des 6 premiers mois afin de parfaire la formation des agents des 3 entités impliqués dans cette démarche partenariale.

Un bilan de ces opérations de relogements sera réalisé entre les partenaires.

## Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer sur la mise en place d'un partenariat entre la CAGB, la Ville de Besançon et le CCAS pour la mise en œuvre d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) destinée à l'accompagnement des relogements des locataires du bâtiment situé 13 rue Brulard à Besançon appartenant à Grand Besançon Habitat et voué à démolition,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer la convention tripartite entre le Grand Besançon, la Ville de Besançon et le CCAS de Besançon pour la mise en œuvre de cette MOUS ainsi que tout autre document s'y rapportant.

**«M. LE MAIRE** : Y a-t-il des remarques ?

**M. Pascal BONNET** : On ne va pas relancer le débat et je pense que Michel OMOURI est souvent intervenu sur cette question mais je voulais quand même, puisque vous parlez souvent d'héritage, mettre l'accent sur le fait qu'aujourd'hui on en est à s'interroger sur l'avenir des 408 et avoir une logique de renouvellement urbain sur le secteur et que quelque part le choix qui a été fait il y a une vingtaine d'années de maintenir la cité en l'état en la modifiant légèrement, alors que d'autres, à l'époque et l'Opposition en l'occurrence proposaient de faire du renouvellement urbain, a été un choix qui n'a pas été le bon. Il n'est pas mauvais de le rappeler et de rappeler que certains à l'époque faisaient d'autres propositions.

**M. LE MAIRE** : Merci. Quels sont ceux qui sont contre ? Quels sont ceux qui s'abstiennent ? 2. C'est adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3 (1 abstention), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions), décide de se prononcer favorablement sur les propositions du Rapporteur.

M. LOYAT, Mme PRESSE (2), M. CURIE, Mme ROCHDI, Mme MAILLOT, Mme MICHEL, Mme GERDIL-DJAOUAT, Mme DARD, M. BRIOT, M. DEVESA, Mme WANLIN, Mme SEBBAH, Mme PESEUX, M. ALLEMANN, M. BODIN (2), Mme JOLY, M. OMOURI et Mme POISSENOT n'ont pas pris part au vote.

Rapport adopté à l'unanimité  
Pour : 33  
Contre : 0  
Abstention : 2

*Récépissé préfectoral du 28 septembre 2015.*