

21 - Démolition de deux immeubles rue Brulard par Grand Besançon Habitat - Avis du Conseil Municipal

M. SCHAUSS, Conseiller Municipal Délégué, Rapporteur : L'Office Public de l'Habitat de Besançon «Grand Besançon Habitat» (GBH) est propriétaire d'un programme immobilier locatif sis 13 à 29 rue Brulard regroupant 500 logements répartis sur 3 immeubles, et datant de 1959 à 1963.

Classé en Zone Urbaine Sensible (ZUS) depuis 1996, le site est désormais un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV).

Fin 2014, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a arrêté la liste des quartiers qui bénéficieront de financements dans le cadre du nouveau Contrat de Ville. A ce titre, le quartier Brulard a été retenu au niveau d'intérêt régional et pourra par conséquent bénéficier des aides de l'ANRU.

Une étude urbaine a été réalisée par la Ville de Besançon en 2014. Elle visait à assurer la mutabilité du quartier en cas de démolition des immeubles, de l'école maternelle et des commerces présents sur le site. Il y est notamment proposé l'installation d'un parc assurant le lien avec la colline du Rosemont, et autour duquel se développeraient de nouvelles constructions.

Projet de démolition de deux immeubles 13 A à E et 29 A à K rue Brulard

Depuis de nombreuses années, cet îlot suscite de vives inquiétudes au sein des services de GBH, tant en ce qui concerne le climat d'insécurité qui y règne qu'au regard du taux de vacance particulièrement élevé, des pertes financières qui en découlent et des difficultés de gestion pour les personnes de proximité.

Face à ce constat, le Conseil d'Administration de GBH a, par délibération du Conseil d'Administration en date du 31 octobre 2014, décidé la mise hors gestion de l'immeuble sis 13 rue Brulard et le relogement des 53 familles encore en place, puis, par délibération du Conseil d'Administration en date du 11 mars 2015, de la démolition des bâtiments 13 et 29 rue Brulard regroupant respectivement 119 logements (dont 37 encore occupés) et 237 logements (dont 100 encore occupés).

Calendrier prévisionnel des démolitions

13 rue Brulard		
Relogements	Du dépôt de la DID* (Juillet 2015) à fin 2016 / mi 2017	18 à 24 mois
Démolition	Septembre 2017 à Août 2018	12 mois y compris 2 mois de préparation

* Déclaration d'Intention de Démolir

29 rue Brulard		
Relogements (à partir de l'engagement de la MOUS)	Automne 2016 à fin été 2018 / hiver 2019	24 à 30 mois de relogement effectif
Démolition	Mars 2019 à Avril 2020	14 mois y compris 2 mois de préparation (sauf chaufferie)

La démolition de la chaufferie adossée au bâtiment 29 ne sera possible qu'à l'issue de la démolition du bâtiment 15 / 27.

La démolition du parking sera quant à elle réalisée dans le temps de la démolition du bâtiment 15 / 27.

Relogement des locataires

Suite à la décision du Conseil d'Administration de GBH en date du 31 octobre 2014 de mettre hors gestion l'immeuble sis 13 rue Brulard, une réunion avec les habitants concernés s'est tenue le 6 novembre 2014 pour échanger sur l'avenir de l'immeuble. Une autre réunion s'est tenue le 15 avril en présence des élus concernés par le dossier. Parallèlement, une «chargée de mission relogement» a été recrutée par GBH afin de réaliser un diagnostic sur la cinquantaine de familles encore en place.

Dans le cadre du nouveau Contrat de Ville et de l'éligibilité du quartier du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU), une «charte communautaire de relogement inter-bailleurs» a été élaborée par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB). Cette charte vise à favoriser le parcours résidentiel des ménages relogés tout en veillant à l'équilibre social des quartiers. Cette charte a été signée par l'ensemble des bailleurs et des administrations concernées (Etat, Caisse d'Allocations Familiales (CAF), Conseil Départemental, Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)). Le Conseil Municipal de la Ville de Besançon a approuvé cette charte par délibération lors de sa séance du 18 juin 2015.

Une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) visant au relogement des locataires sera mise en place. Un agent du CCAS de Besançon est chargé des relogements dans le cadre de cette MOUS.

Aspect financier de l'opération

L'opération de réhabilitation du bâtiment 13 A à F rue Brulard (atelier d'artiste et local CCAS pour partie) avait donné lieu à deux garanties d'emprunts accordées conjointement par la Ville de Besançon et le Département du Doubs pour deux emprunts d'un montant total de 247 661,96 € (garantie par la Ville de Besançon à hauteur de 50 %, soit 123 830,98 €) souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Suite à la démolition de cet immeuble, Grand Besançon Habitat doit rembourser par anticipation, totalement ou partiellement, les emprunts concernés.

Nature du prêt	N° du prêt	Date de délibération	Organisme prêteur	Date échéance	Montant initial garanti par la Ville à hauteur de 50 %	Capital restant dû garanti par la Ville au 31/12/2015	Index	Durée résiduelle au 31/12/2015
Réhabilitation Brulard - Bâtiment 3 - Atelier d'artiste	852931	23/06/1997	CDC	01/05	70 190,27 €	13 960,95 €	Livret A	2 ans et 4 mois
Réhabilitation Brulard - Bâtiment 3 - Local CCAS (pour partie)	890459	24/06/1996 22/09/1997 08/03/1999 20/09/1999	CDC	01/01	53 640,71 €	17 505,08 €	Livret A	4 ans
					128 830,98 €	31 466,03 €		

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- donner un avis favorable sur la démolition de ces logements, conformément aux dispositions de l'article L. 443-15-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

- approuver le remboursement anticipé total ou partiel des deux prêts susvisés par Grand Besançon Habitat.

«M. LE MAIRE : Une opération dont on a déjà beaucoup parlé, c'est l'opération de démolition de deux immeubles par Grand Besançon Habitat. Vous avez exposé ici le calendrier de ces opérations, les raisons de cette démolition qui ont déjà été citées à de nombreuses reprises. Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme vous voulez peut-être ajouter quelques précisions ?

M. Nicolas BODIN : Oui, Monsieur le Maire. Lors du Conseil Municipal de février dernier avait été annoncée la reconfiguration totale de ce quartier qui regroupe 500 logements dont 250 sont vacants à l'heure actuelle. Ces logements avaient été bâtis au début des années 1960, donc il est proposé aujourd'hui de valider le principe de démolition de deux immeubles, ceux qui sont situés au 13 et au 29 de la rue Brulard, chaque démolition nécessitant à peu près une année de travaux et 2 millions d'euros. Pour mémoire, ce quartier fait partie des quartiers d'intérêt régional de la géographie prioritaire, donc à ce titre il est éligible au titre de l'ANRU pour bénéficier de différentes subventions. Le calendrier prévisionnel serait une démolition - déconstruction du bâtiment du 13 rue Brulard à l'automne 2018 et celui du 29 au printemps 2020. Depuis quelques semaines le CCAS, en lien avec GBH, a mis en place un accompagnement social et humain dans le cas des différents relogements qui représente déjà donc 50 % des différents logements, soit 250 ménages à devoir reloger. Les familles seront amenées à être relogées hors des quartiers prioritaires à quelques très rares exceptions. A cette fin un comité technique se réunit chaque semaine. Une condition supplémentaire pour le relogement précise que le montant du nouveau loyer et des charges afférentes ne pourra pas être supérieur à la situation actuelle. Par ailleurs, les déménagements seront pris en charge dans le cadre de cette politique d'accompagnement. Donc à terme l'objectif c'est vraiment de construire un nouveau quartier idéalement situé entre la Boucle, la Malcombe, Velotte et Saint-Ferjeux, ce quartier étant desservi par le tramway en son cœur, et l'objectif est d'avoir un nouveau quartier d'ici une quinzaine d'années.

M. Thibaut BIZE : Je voudrais juste insister sur le fait, comme l'a dit Nicolas, que l'important dans ce dossier cela va être le suivi et l'accompagnement des locataires...

M. LE MAIRE : Il l'a dit.

M. Thibaut BIZE : Voilà ! Nous ce que l'on demande c'est, si ce n'est pas déjà fait en tout cas, que la MOUS soit activée et que la convention inter-bailleurs soit signée de tous les bailleurs et dans ces conditions-là je pense que l'on n'aura aucun problème à respecter à la fois les souhaits des locataires et leur budget.

M. LE MAIRE : La charte de relogement est signée, quant à la MOUS elle ne sera mise en place que lorsque nous en aurons l'autorisation de l'ANRU, c'est-à-dire d'un jour à l'autre.

Il n'y a pas d'opposition ? C'est donc adopté».

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.

M. BODIN, M. CURIE (2), Mme JOLY, M. OMOURI, Mme POISSENOT (2) et Mme ROCHDI n'ont pas pris part au vote.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 46

Contre : 0

Abstention : 0

Récépissé préfectoral du 25 janvier 2016.