



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 18 janvier 2017

Le Conseil Municipal, convoqué le 11 janvier 2017, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (à compter de la question 5), M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS (à compter de la question 5), Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Solange JOLY, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA (à compter de la question 6), M. Christophe LIME (à compter de la question 6), M. Michel LOYAT (à compter de la question 5), Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Rémi STHAL, Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF (à compter de la question 5), M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, Mme Mina SEBBAH (à compter de la question 5), Mme Christine WERTHE, M. Julien ACARD, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

Mme Myriam LEMERCIER.

Absents :

M. Eric ALAUZET, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (jusqu'à la question 4 incluse), M. Patrick BONTEMPS (jusqu'à la question 4 incluse), M. Emile BRIOT, M. Cyril DEVESA, M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'à la question 5 incluse), M. Christophe LIME (jusqu'à la question 5 incluse), M. Michel LOYAT (jusqu'à la question 4 incluse), Mme Rosa REBRAB, M. Dominique SCHAUSS, Mme Ilva SUGNY, Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question 4 incluse), M. Pascal BONNET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Ludovic FAGAUT, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH (jusqu'à la question 4 incluse).

Procurations de vote :

M. Eric ALAUZET à Mme Françoise PRESSE, M. Emile BRIOT à M. Thibaut BIZE, M. Cyril DEVESA à Mme Claudine CAULET, M. Christophe LIME à Mme Elsa MAILLOT (jusqu'à la question 5 incluse), Mme Rosa REBRAB à M. Yves-Michel DAHOUI, M. Dominique SCHAUSS à M. Nicolas BODIN, Mme Ilva SUGNY à Mme Danielle DARD, Mme Marie ZEHAF à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question 4 incluse), M. Pascal BONNET à M. Michel OMOURI, Mme Catherine COMTE-DELEUZE à M. Philippe GONON, M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN, Mme Sophie PESEUX à Mme Marie-Laure DALPHIN.

OBJET : 20 - Démolition d'un immeuble 12, 14, 16 rue de Chaillot par Grand Besançon Habitat - Avis du Conseil Municipal

Démolition d'un immeuble 12, 14, 16 rue de Chaillot à Besançon par Grand Besançon Habitat Avis du Conseil Municipal

Rapporteur : M. l'Adjoint BODIN

I - Contexte

En 2004, la Ville de Besançon et Grand Besançon Habitat (GBH) ont engagé une réflexion sur l'avenir de la Cité Fontaine Ecu. Construite entre 1962 et 1965 par l'Office HLM, elle regroupait 318 logements sur 4 immeubles sis rue Fontaine Ecu et rue de Chaillot à Besançon.

La dégradation du bâti, la paupérisation des habitants et la persistance de la vacance des logements ont conduit le propriétaire, GBH, à envisager la requalification globale du site.

Par délibération en date du 26 mars 2009, le Conseil Municipal approuvait le principe de requalification du quartier selon le programme de recomposition d'ensemble du site suivant :

- la création de liaisons viaires véhicules et modes doux afin de désenclaver le site ;
- une requalification des espaces ;
- une mixité d'habitat par la démolition de 270 logements (3 bâtiments sur 4 : au 24-26 rue de Fontaine Ecu (32 logements), au 26 A à F rue de Fontaine Ecu (180 logements), au 23 rue de Chaillot (58 logements)) ;
- la résidentialisation de l'immeuble du 12, 14, 16 rue de Chaillot (48 logements) ;
- la reconstruction, sur site, de plusieurs immeubles de logements (173 logements au total), répartis en 99 logements sociaux (3 x 30 collectifs et 9 individuels) et 74 logements privés (2 x 30 collectifs et 14 individuels).

Par délibération en date du 22 février 2012, le Conseil Municipal se prononçait, conformément aux dispositions de l'article L. 443-15-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en faveur des démolitions prévues par le programme de requalification globale du site.

Par délibération en date du 29 février 2016, la Ville de Besançon approuvait la signature et la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) avec Grand Besançon Habitat. Les équipements publics qui seront réalisés par la Ville de Besançon, dans le périmètre et par l'intermédiaire de ce PUP, bénéficieront à un programme de construction d'une centaine de logements, dont une trentaine de logements locatifs publics et environ 70 logements privés (en accession et location) répartis en trois lots. Une résidence seniors comportant 129 logements, en cours de construction et portée par Nexity, complète le projet de requalification.

Par courrier en date du 10 octobre 2016, Grand Besançon Habitat saisissait M. le Préfet du Doubs d'une demande d'autorisation de démolir pour l'immeuble 12, 14, 16 rue de Chaillot.

II - Démolition de l'immeuble 12, 14, 16 rue de Chaillot et devenir du site

Des études de réhabilitation de l'immeuble sis 12, 14, 16 rue de Chaillot ont été engagées début 2012 par Grand Besançon Habitat. Les besoins sur le bâti correspondaient à une remise à niveau importante des logements et des parties communes. Il était également nécessaire de remettre à niveau les abords du bâtiment, et de traiter le stationnement au mieux des possibilités foncières. Enfin, une nouvelle étude d'aménagement, en lien avec la Ville de Besançon, devait permettre la formalisation du plan définitif d'aménagement du quartier dont le calendrier, le programme de réalisation et de mise en œuvre ont connu des évolutions.

Outre la vacance souhaitée par GBH sur ce bâtiment pour favoriser le relogement des locataires des 3 bâtiments destinés à la démolition, force est de constater que de nombreux logements restent vacants, particulièrement les grandes typologies. Il est alors décidé de procéder à la relocation seulement après remise en état de l'immeuble, et d'examiner les conditions de restructurations partielles des grandes typologies au profit de T2 et T3.

Préalablement à l'engagement de la concertation locative, une réunion de rencontre et d'écoute des locataires, de leurs besoins, et de présentation du projet de réhabilitation se déroule en présence d'une vingtaine de familles. Outre les points précédemment développés, les locataires souhaitent la reprise de caves individuelles en lieu et place de locaux communs cycles et poussettes, une augmentation significative du stationnement sur le terrain, une aire de jeux et le déplacement du local poubelle extérieur. C'est le projet ainsi complété qui sera présenté lors de la première réunion de concertation locative.

Le projet connaît ensuite plusieurs modifications liées aux demandes des locataires et aux retours suite à l'envoi de questionnaires.

A l'issue de plusieurs réunions, des évolutions du projet et de présentations « personnalisées » aux locataires courant mai 2015, le dépouillement du vote des 24 et 25 juin 2015 conclut au refus du projet de réhabilitation.

A la suite du refus d'accord collectif, les locataires sont informés de l'abandon du projet. Des études sont menées en interne afin d'examiner des solutions alternatives, mais aucune n'est satisfaisante pour GBH (perte des aides Effilogis et du prêt CARSAT, niveau de fonds propre à installer dans le financement du projet hors de mesure au regard du Plan Stratégique Patrimonial (PSP) de GBH,...). Le Président de Grand Besançon Habitat propose alors de voter la démolition, ce qui est accepté par l'ensemble des présents sauf deux abstentions.

Au moment du dépôt de la demande d'autorisation de démolir par GBH, 25 logements sur 48 sont occupés. Le relogement des locataires s'opère selon les règles édictées par la charte communautaire de relogement signée par les partenaires de l'Agglomération du Grand Besançon le 13 avril 2016. Selon le calendrier prévisionnel de GBH, 10 relogements devraient intervenir courant 2017, et 15 courant 2018 (après mise en place d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale - MOUS), pour un début de la démolition au 1^{er} semestre 2019.

Il est à noter que des travaux de démolition au 1^{er} semestre 2019 n'auront pas d'incidence sur le programme de requalification du site en cours, les travaux d'espaces publics devraient être achevés pour 2021.

Après une étude de capacité réalisée durant l'été 2016 et présentée aux membres du bureau du Conseil d'Administration de GBH le 19 septembre 2016 (trois propositions architecturales différentes), le souhait général est que Grand Besançon Habitat reconstruise un programme de logements sociaux sur le site.

Conformément aux dispositions de l'article L. 443-15-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'accord du Conseil Municipal est requis préalablement à la démolition.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer favorablement sur la démolition de l'immeuble 12, 14, 16 rue de Chaillot, conformément aux dispositions de l'article L. 443-15-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (2 abstentions) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (7 abstentions), décide d'adopter la proposition du Rapporteur.

Mme ROCHDI, M. ALLEMANN, M. VAN HELLE, M. CURIE, Mme JOLY, Mme POISSENOT et M. OMOURI n'ont pas pris part au vote.



Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Première Adjointe,



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 41

Contre : 0

Abstentions : 7