



RECU EN PREFECTURE

Le 06 mars 2020

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20200227-D00604410-DE

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 27 février 2020

Le Conseil Municipal, convoqué le 20 février 2020, s'est réuni à l'Hôtel de Ville.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire

Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOU, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 4), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN, M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Philippe MOUGIN

Secrétaire :

Mme Carine MICHEL

Absents :

Mme Myriam EL-YASSA, Mme Ilva SUGNY, M. Pascal BONNET, Mme Sophie PESEUX, M. Julien ACARD

Procurations de vote :

Mme Karima ROCHDI donne pouvoir à M. Pascal CURIE (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Ilva SUGNY donne pouvoir à M. Nicolas BODIN, M. Pascal BONNET donne pouvoir à M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX donne pouvoir à Mme Christine WERTHE

OBJET : 41 - Déconstruction d'un immeuble sis 3 rue Picasso par Grand Besançon Habitat

Délibération n° 2020/006044

Déconstruction d'un immeuble sis 3 rue Picasso par Grand Besançon Habitat

Rapporteur : M. l'Adjoint BODIN

	Date	Avis
Commission n° 3	12/02/2020	Favorable unanime (1 abstention)

Contexte

Dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les études menées ont abouti à un souhait de déconstruction d'un volume important de logements sociaux sur le quartier de Planoise ; soit pour Grand Besançon Habitat, outre l'immeuble du 3 rue Picasso, 220 logements dans le quartier des Époisses.

Lors du premier PRU, GBH a démoli 130 logements rue de Cologne ainsi que le bâtiment « Le Forum » comprenant 147 logements, sans reconstitution de l'offre sur site.

Le dialogue avec les partenaires et les autres bailleurs a abouti à un souhait de déconstruction du bâtiment sis 3, rue Picasso comportant 18 logements. Ce projet est en cohérence, d'une part avec le souhait de Néolia de déconstruire les bâtiments situés à l'arrière de l'Îlot Van Gogh, et d'autre part avec le souhait de la Ville de faire disparaître un petit volume dédié au stationnement des véhicules de la copropriété voisine, objet de squattes et mauvais usages depuis plusieurs années.

Cette déconstruction permet aussi de dégager les abords du théâtre de l'Espace et de poursuivre sa remise en situation de visibilité engagée dans le premier PRU avec la déconstruction du Forum.

Bien que le souhait initial de Grand Besançon Habitat était de réhabiliter cet immeuble, au regard du projet urbanistique global et de sa faible qualité patrimoniale, le Conseil d'Administration de Grand Besançon Habitat a validé ce projet de déconstruction.

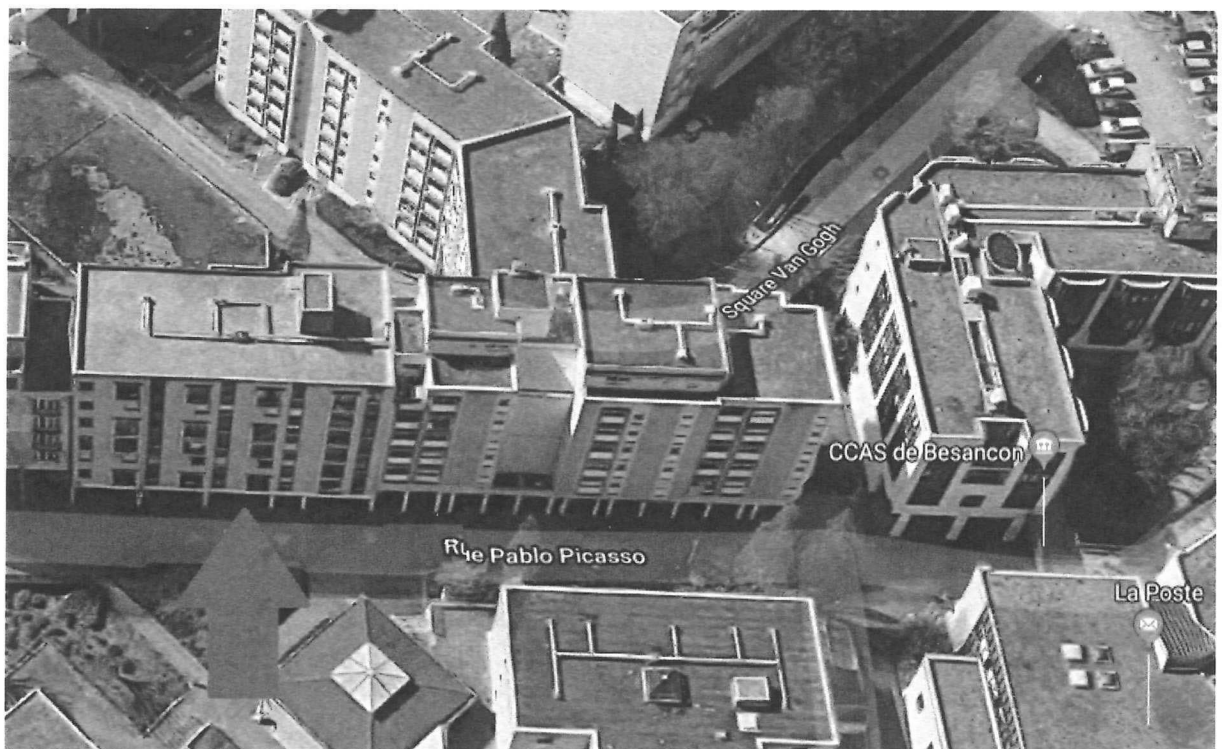
Projet de déconstruction

L'immeuble locatif sis 3, rue Picasso regroupe :

- 18 logements autour d'une cage d'escalier.
- Des places de stationnement en sous-sol dont l'accès est commun avec le stationnement de la copropriété voisine « Le Molière ».
- Un parc de stationnement de 30 lots adossé à celui de Grand Besançon Habitat, propriété de la copropriété « Le Molière » sis 5 place de l'Europe et pour lequel la Ville de Besançon a engagé l'acquisition (Délibération du Conseil Municipal le 19 septembre 2019) en vue de le rétrocéder à Grand Besançon Habitat qui l'intégrera au projet de démolition.
- Deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée propriétés de la société Aktya dont Grand Besançon Habitat fera l'acquisition (délibération du Conseil d'administration d'Aktya le 29 novembre 2018) et qui seront intégrés au plan de démolition de Grand Besançon Habitat.



Bâtiments de logements GBH et commerces Aktya : Section 241
 Stationnements privés sis 5 place de l'Europe : Section 203



Caractéristiques de l'immeuble

Les logements sociaux

Ce bâtiment, de type Rez-de-chaussée + 6 étages a été acquis et mis en service par Grand Besançon Habitat en 1987.

Les logements de type 4 ne disposent ni de balcons ni de terrasses et sont majoritairement des duplex inversés (accès au logement par l'étage), ces caractéristiques les rendant peu favorables à la location. De plus la demande de logement porte actuellement sur des typologies plus petites

(3 345 demandes de logements concernent les typologies de T1 à T3 et 854 demandes pour la typologie T4). L'immeuble est raccordé au chauffage urbain et est pourvu d'un ascenseur sans pour autant être accessible facilement aux personnes à mobilité réduite.

Sa situation dans la ZAC reste problématique en termes de tranquillité publique (deal, nuisances sonores, incivilités...), toutefois, l'immeuble a quasiment toujours été occupé en totalité du fait de loyers abordables, de la proximité du tramway et de la place Cassin (commerces).

	Vacants	Occupés
Logements	5	13
Places de stationnement	4	10
Stationnement "Molière"	30	0
Commerces Aktya 1 et 2	2	0
TOTAL	41	23

Les locaux commerciaux

Propriété de la société Aktya, ces 2 locaux sont situés en rez-de-chaussée de part et d'autre de l'entrée de l'immeuble. L'un est vacant depuis de nombreuses années, l'autre ayant accueilli la police nationale jusqu'à mi-2018.

Les garages de la copropriété « le Molière »

Un petit bâtiment élevé sur 2 niveaux abrite les garages de la copropriété et l'accès aux places de stationnement de GBH. Ces garages sont faiblement occupés depuis de nombreuses années, étant l'objet d'occupations sauvages en continu. Ce bâtiment, de par sa position, ne peut être préservé dans le contexte de la démolition de l'immeuble sis 3 Picasso.

Localisation, surfaces, typologies

	Situation	Nombre	Typologies	Surfaces habitables et utiles
Logements	Niveaux 1 à 6	18	T4	1 534 m ² habitables
Places de stationnement	Sous-sol	14		168 m ² habitables
Stationnement "Molière"	Rez de jardin + 1 niveau	30		424 m ² utiles
Commerces Aktya 1 et 2	Rez de chaussée	2		104 m ² et 100 m ²

Le relogement des locataires

Occupation du patrimoine

Logements	18	Logements occupés	13
Occupants	57	Moyenne par logement	4,38
Enfants	37	Moyenne par logement	2,85
Familles monoparentales	5	% familles monoparentales	38,46
Actifs	6	% Actifs	46,15
Ménages bénéficiaires du RSA	7	% Ménages bénéficiaires du RSA	53,85
Ménages bénéficiaires CAF	13	% Ménages bénéficiaires CAF	100
Ménages en impayé > 3 mois	0	% Ménages en impayé > 3 mois	0
Salaire moyen	598 €		

Concertation locative

En complément de l'information institutionnelle délivrée par le porteur de projet, une réunion sera organisée afin d'informer les locataires sur l'ensemble des aspects du dossier : contexte de l'opération, échéances de relogement et de démolition, conditions de relogement. Les modalités de relogement seront explicitées par courriers individualisés et la charte de relogement sera transmise.

Relogement des locataires

Dans le contexte de l'ANRU, le relogement des locataires s'opérera selon les règles édictées par la charte communautaire de relogement signée par les partenaires de Grand Besançon Métropole le 13 avril 2016 qui prévoit notamment :

- La prise en compte de chaque situation par un accompagnement individualisé après réalisation d'un diagnostic social.
- La recherche d'un nouveau logement et l'accompagnement à l'installation dans celui-ci.
- La prise en charge des frais de déménagement.

Les propositions de relogement sont examinées dans le cadre du Groupe Technique Relogement (GTR) qui les valide avant passage en commission d'attribution des bailleurs.

Grand Besançon Habitat envisage de confier la mission de relogement (MOUS) à un prestataire extérieur

- Consultation et choix du cabinet en charge de la MOUS relogement : 1^{er} trimestre 2020.
- Relogements de novembre 2020 à début 2022.

Déconstruction de l'immeuble et devenir du site

Calendrier prévisionnel de la déconstruction

La gestion administrative liée aux locaux pris en charge par GBH est en cours en lien avec la Ville de Besançon et la société Aktya

- Étude technique de la déconstruction réalisée d'avril à septembre 2021.
- Appel d'offres de septembre 2021 à mars 2022.
- Déconstruction de mai 2022 à décembre 2022.
- Aménagements urbains réalisés à l'issue de la déconstruction.

Aspect financier de l'opération

A ce jour tous les emprunts ont été soldés les 01/04/1999 et 30/11/2007.

Le montant de l'amortissement restant au 31 décembre 2019 s'établit à 344 047,74 €, il concerne la Valeur Nette Comptable (VNC) sans lien aucun avec l'amortissement des emprunts.

A l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention), le Conseil Municipal décide de donner un avis sur la démolition de cet immeuble, conformément aux dispositions de l'article L. 443-15-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Mmes ROCHDI, POISSENOT, MM. ALLEMANN, VAN HELLE et CURIE, élus intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote

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


Danielle DARD.



Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 47

Contre : 0

Abstention : 1

Ne prennent pas part au vote : 5