

Logement à loyer modéré – 65, avenue Victor Hugo – Cession d'une propriété bâtie à Néolia

Monsieur Pribetich, au nom des commissions de l'Urbanisme, des Équipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, expose :

Mesdames, Messieurs,

Par arrêté du 12 juin 2006, la Ville a décidé d'exercer son droit de préemption sur une propriété bâtie à rénover 65, avenue Victor Hugo, moyennant le prix de 1 220 000 €.

L'acquisition a été réalisée en vue de rétrocéder la propriété à la société anonyme d'HLM Néolia (ex-Société Anonyme de Franche-Comté), afin de permettre la production de dix-sept logements locatifs. Ce programme sera réalisé en partie par la réhabilitation du bâtiment principal existant et en partie en extension de celui-ci. La Ville veillera à la qualité architecturale du projet et à la mise en valeur de l'environnement naturel et boisé.

Cette opération répond aux objectifs de mixité sociale et de répartition spatiale équilibrée de l'habitat, dans un secteur faiblement pourvu en logements à loyer modéré.

Il est proposé de céder à Néolia cette propriété bâtie, cadastrée section HI n°2, d'une surface habitable d'environ 500 m² sur une parcelle de 2 365 m², à un prix équivalent au coût d'acquisition de 1 220 000 €, conforme à l'évaluation de la direction des services fiscaux.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'Urbanisme, des Équipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1° décider la cession par la Ville à Néolia, 34, rue de la Combe aux Biches – BP 75267 – 25205 Montbéliard Cedex, d'une propriété bâtie 65, avenue Victor Hugo, cadastrée section HI n°2, d'une surface habitable d'environ 500 m², pour la somme de 1 220 000 € ;

2° dire qu'il sera procédé à cette cession par acte administratif ;

3° m'autoriser à signer tout acte à intervenir pour l'application de cette décision, et autoriser Madame le Trésorier Municipal à percevoir le produit de la vente.

M. PRIBETICH - Rapport 9.

Lecture de la délibération.

C'est l'un des aspects de la politique de logement que nous menons sur la ville et au-delà, en cohérence avec les autres communes de l'agglomération dans le cadre de la politique de l'habitat.

Nous le savons, notre ville possède un taux de logements à loyers modérés bien inférieur à la barre des 20 %. Il est à ce jour de 15,6 % avec des spécificités. A savoir que le logement à loyer modéré est principalement concentré sur deux quartiers de la ville : les Grésilles et Fontaine d'Ouche. D'autres quartiers ne bénéficient pas de logement à loyers modérés, que ce soit en centre ville (6 %), ou dans d'autres secteurs, comme autour de l'avenue Victor Hugo.

Depuis 2001, sous votre impulsion monsieur le maire, nous menons une politique qui vise à rééquilibrer la ville de façon à ce que la mixité sociale puisse être, au-delà d'un concept, une réalité, et que chacun puisse

accéder à tous les secteurs de la ville, afin qu'il n'y ait pas de quartiers prioritaires ou réservés, dédiés à une seule typologie.

Au demeurant, c'est sans doute, comme l'ont pratiqué les grandes villes comme Vienne en Autriche, un élément de stabilité et le meilleur investissement que l'on puisse opérer pour la prévention de la délinquance : une ville équilibrée, une ville diverse est aussi une ville plus sûre.

Dans cette démarche, nous agissons en exerçant un droit reconnu aux collectivités territoriales : le droit de préemption urbain. Nous essayons de la manière la plus fine d'agir là où c'est possible et de restructurer autour de ce concept de mixité sociale en essayant d'atteindre un objectif de qualité et diversité sur toute la ville.

Il s'est présenté un projet beaucoup plus large qui reposait sur deux propriétés, le 65 et 67, dont l'un des objectifs était une déconstruction d'un bâtiment. Il nous a semblé opportun de mettre en œuvre le droit de préemption urbain pour permettre à la mixité sociale d'exister dans ce quartier dépourvu de logements à loyer modéré.

Nous avons décidé d'exercer notre droit sur cette propriété bâtie, sur une surface de 2 365 m², avec surface habitable pour une seule propriété de plus de 500 m² -élément conséquent- afin de transformer ce logement dédié à une seule famille et, avec une extension, de permettre à quelques familles de résider sur l'ensemble de cet élément foncier, en essayant de préserver la partie ancienne, mais aussi de l'étendre et l'insérer de manière dynamique dans une vision de la ville moderne, en essayant aussi de permettre à l'ensemble des habitants de profiter de l'espace public, du jardin devant cette maison qui sera ouvert au public et permettra aux Dijonnais de profiter de cet espace de repos et de solitude qui mènent à la réflexion.

Au-delà de cet élément, nous avons souhaité préempter et revendre tout de suite, sans que cela ne coûte un seul euro à la ville. Certains ne connaissent pas ce mécanisme. Dès lors que nous préemptons, nous revendons immédiatement à un bailleur, en l'espèce NEOLIA, présent sur l'agglomération. Il a réalisé diverses opérations dans les communes de Chenôve, Dijon, Plombières-les-Dijon, il est présent sur notre agglomération et fait partie également de la Convention de délégation de gestion des aides à la pierre. C'est l'un des acteurs, lié avec l'agglomération, dans l'objectif de la production d'habitat pour restructurer et améliorer en qualité et diversité.

Nous ferons également en sorte de produire de l'éco-logement pour réduire les charges.

Nous allons donc acheter et revendre, nous l'avons déjà fait. Nous revendons exactement au même prix, conforme à l'évaluation des services fiscaux, pour mener à bien cette opération qui s'inscrit dans cette démarche, que j'ai sans doute décrite longuement, qui essaie d'être concrète et efficace.

M. LE MAIRE - Merci.

Y a-t-il des observations ?

La parole est à Monsieur Dugourd.

M. DUGOURD - Monsieur le maire, chers collègues, nous avons voté tous les rapports présentés depuis 2001 ayant pour objectif de créer des logements sociaux dans notre ville. Je dis bien tous les rapports, quels que soient les quartiers concernés. Dans ce cadre, vous nous avez présenté des rapports qui concernaient également le quartier Montchapet, Victor Hugo. Nous les avons votés. Je vous mets au défi de nous prouver le contraire.

M. LE MAIRE - Je n'ai rien dit.

M. DUGOURD - C'est ce que vous avez laissé entendre la dernière fois.

Celui-ci, nous ne le voterons pas. Nous nous abstenons, certainement pas pour des raisons géographiques.

(Contestations sur plusieurs bancs)

Puis-je continuer ?

Comme je le dis et le répète - mais certains ont du mal à entendre -, nous avons voté dans le même quartier un certain nombre d'autres opérations de création de logements sociaux. En revanche, parce que cette opération nous semble complètement extravagante au regard de l'utilisation de l'argent public au sens large... C'est

notre avis, mais c'est aussi le sentiment que partagent tous les professionnels du bâtiment, du logement, public ou privé, qui ont observé cette opération. Ils ne la comprennent pas ou plutôt n'osent pas la comprendre. Nous allons arriver à un coût au mètre carré exorbitant, de deux à trois fois supérieure à une opération normale, y compris dans ce quartier.

Cette opération est contre-productive pour le logement social parce que, avec la même somme, le même niveau d'argent public, on aurait pu construire dans le même secteur deux à trois fois plus de logements sociaux. C'est le fond du problème et la raison pour laquelle nous nous abstiendrons sur ce rapport.

M.LE MAIRE - Très bien, Monsieur Dugourd.

Quelques remarques. Dans ce que vous dites, il y a des choses qui sont justes. Les positions de l'Opposition sont toujours respectables quand elles sont expliquées. Nous ne faisons aucun procès d'intention. Vous constatez que vous avez voté tous les projets de logements locatifs à loyers modérés dans le quartier. Personne ne vous fait de procès d'intention à ce propos. Je cherche d'ailleurs où il y a des projets de logements locatifs à loyers modérés dans le quartier...

(Intervention hors micro de M. Dugourd.)

M. LE MAIRE - Il y a certes une petite réalisation de l'OPAC, rue de Fontaine, quelques acquisitions rue Alphonse Legros. Et là, il y a une opération possible. Au départ, elle était envisagée par un groupe privé ; la démolition du 67 était conjointe.

A-t-on bien fait d'empêcher la démolition du 67 ? On peut s'interroger. Quand on voit le bâtiment, en soi, il ne présente pas une grande qualité architecturale. Mais, -« chat échaudé craint l'eau froide »- je ne voudrais pas encore voir la création d'une association de défense du 67 ! J'ai pensé qu'il valait mieux préserver le patrimoine existant. Vous y êtes attachés même s'il n'est pas très joli. Ce n'est pas une maison de caractère.

Le 65 l'est sûrement, dans sa partie la plus ancienne, mais elle est profondément délabrée. Il faut voir ce qu'il en est pour mesurer l'état des réparations nécessaires et, au vu des fêlures qui peuvent exister, je pense qu'il y a même des besoins de consolidation.

Nous allons tenter cette opération. Va-t-elle coûter de l'argent public ? Evidemment, un peu, mais pas du tout ce qui avait été dit. La preuve est que nous vendons ce qui avait été acquis. Jusqu'à preuve du contraire, si un organisme HLM veut se porter acquéreur -ils ne sont pas plus fous que nous, ils peuvent faire une opération -, nous participerons.

M. DUGOURD - Vous aurez du mal à me convaincre.

M. LE MAIRE - Nous participerons comme d'habitude en apportant des aides à la surcharge foncière et à la construction. Nous serons heureux d'apporter de la diversité sur l'avenue Victor Hugo. Je le dis aux habitants de l'avenue Victor Hugo : il n'est pas dramatique d'apporter un peu de diversité dans un quartier à travers des logements locatifs à loyers modérés.

M. DUGOURD - Ce n'est pas le problème !

M. LE MAIRE - Je ne m'adresse pas à vous mais aux habitants du quartier : il ne doivent pas avoir d'angoisse particulière. On peut être modeste et de revenus modestes et se tenir très bien, parfois bien mieux que certains très riches. Je l'ai remarqué.

Je serais donc très heureux d'avoir dans ce quartier des gens de condition modeste qui peuvent y habiter. J'ai cru comprendre que vous aussi ! Tant mieux. Je ne vous fais aucun procès d'intention et je comprends que vous vous absteniez, c'est votre droit le plus strict.

Je remercie les uns et les autres de leurs interventions.

Mme Vandriessse souhaite-t-elle revenir sur ce dossier ?

Mme VANDRIESSE - Une remarque en complément de ce que vient de préciser M. Dugourd : pour comprendre l'intérêt du projet, vous avez indiqué une surface habitable de 500 m² pour 17 logements. Si on fait la division, la surface habitable est de 30 m². J'ai du mal à comprendre que l'on puisse y loger des familles.

M. LE MAIRE - Je vous explique : nous allons construire à côté. On va démolir la partie qui a été rajoutée à la maison ; une partie avait été rajoutée qui servait de cabinet médical, elle est fortement dégradée et n'était pas liée à la construction de la maison elle-même. Nous allons donc construire sur tout cet espace.

Nous aurons donc bien plus de 30 m² à proposer aux gens à revenus modestes,.

Nous notons l'abstention indiquée du groupe d'opposition.

Rapport adopté.

Je vous propose de continuer, si vous en êtes d'accord, en accélérant légèrement, sauf si les rapports posent problème.