

Dix-neuf logements d'insertion en centre-ville d'Albi

Une bataille pour maintenir les personnes dans leur logement

Contact
Edith Grunberg
Pact du Tarn
Tél. 05 63 48 10 80

La fin d'un bail à construction

A l'angle des rues Rinaldi et Auger Gaillard, à deux pas du centre ancien et de la cathédrale Sainte Cécile, un magnifique bâtiment du 16ème siècle, propriété d'une société civile immobilière (SCI), filiale d'un collecteur du 1% patronal. Après vingt-cinq ans, le bail à construction confié au Pact du Tarn arrivant à échéance, la SCI pouvait exiger de reprendre la pleine propriété de l'immeuble et le destiner à un tout autre usage que du logement social, puisque telle n'est pas sa vocation.

Un immeuble classé

Le Pact du Tarn, quant à lui, soucieux de maintenir les locataires dans leur logement en plein centre-ville d'Albi, de préserver ce bâtiment classé et valorisant pour des personnes de condition modeste, s'est réellement battu pour racheter l'immeuble.

Compte tenu de la valeur de celui-ci et des travaux à réaliser, un seul moyen de financer l'opération : un montage avec les prêts locatifs aidés d'intégration. Mais dix neuf PLAI dans un même immeuble et en centre-ville : difficile à monter ! "*La négociation a été très longue et nous a demandé beaucoup d'énergie car l'Etat préfère une mixité des opérations. Maintenir ces personnes dans leur logement en centre-ville est pour toute notre équipe, une véritable victoire*", explique Edith Grunberg, la directrice. Finalement, le pragmatisme et la détermination du Pact et de sa filiale *Habitat social Pact 81, HSP 81** l'ont emporté. Les arguments, il est vrai, ne manquaient pas : les personnes sont déjà installées, depuis une dizaine d'années en moyenne (la plus ancienne depuis 1978) et elles ne posent pas de problèmes majeurs. Par ailleurs, la SCI a accepté de vendre son bien au dessous du prix du marché.

Des travaux importants

Lors de la prise à bail au début des années quatre-vingt, le Pact du Tarn avait déjà réalisé une première réhabilitation. Par ailleurs, l'immeuble avait bénéficié des travaux d'entretien courant. Le rachat de cet immeuble en prêt locatif aidé d'intégration, permet au nouveau propriétaire, *HSP 81* de programmer une rénovation totale du bâtiment, répondant aux exigences et aux normes actuelles de qualité, de sécurité et de confort. Le programme total des travaux s'élève à plus de 700 000 € et en plus de la consolidation de l'immeuble, il prévoit :

- la réfection des sols, plafonds, murs, isolation thermique et phonique, matériaux anti-feu ;
- le remplacement des menuiseries extérieures : fenêtres bois réalisées sur mesure avec double vitrage, volets extérieurs pour les fenêtres classiques, volets intérieurs bois pour les fenêtres à meneaux ;

- le réaménagement de toutes les salles de bains (changement des sanitaires, robinetterie), les WC rendus indépendants des salles d'eaux;
- le changement des portes d'entrée des logements pour y mettre des portes pleines avec serrures trois points ;
- la réfection totale des cuisines : robinetteries, éviers...
- la réfection des installations de chauffage et de production d'eau chaude ;
- l'aménagement de la cour : trottoir et stabilisation.

La réhabilitation représente un travail de grande précision intégrant l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Au total, dix-huit mois ont été nécessaires avant de pouvoir déposer la demande de permis de construire.

Le financement de l'opération (en euros)

Subvention de l'Etat :	252 800
Subvention du Conseil général :	213 750
Prêt collecteur 1% :	531 000
Prêt du Pact à <i>HSP 81</i> :	54 500
Apport fonds propres <i>HSP 81</i> :	10 030
Coût total de l'opération pour dix-neuf logements :	1 062 080 euros

La réhabilitation en milieu occupé

Prévoyant la fin du bail, l'association veillait depuis deux ans, à laisser des logements vides : cinq à l'automne 2005, au moment où commence le chantier. Pour permettre la réalisation de ces travaux dans de bonnes conditions techniques et humaines, cinq familles, soit une cage d'escalier entière, ont quitté provisoirement leur logement, le temps des travaux, pour emménager dans les logements gardés vacants actuellement. A l'issue des travaux, six mois environ, les locataires retrouveront leur appartement d'origine.

"Il était indispensable d'accompagner ces déménagements, même provisoires, et nous avons travaillé avec la régie de quartier qui a aidé à la mise en cartons et au transport".

Cet accompagnement était important pour permettre aux locataires de traverser cette phase de bouleversements avec moins de stress et de contraintes, pour assurer la bonne coordination des déménagements par la mise en œuvre efficace de services compétents et faciliter ainsi l'achèvement rapide des travaux et enfin pour limiter les risques de dégradations lors des différents transferts de logements.

Typologie et loyers des logements

Un studio de 25 m² pour 164 euros mensuels hors charges, **Douze T2** entre 35 m² pour 191 euros mensuels hors charges et 69 m² pour 291 euros mensuels hors charges. **Six T3** entre 52 m² pour 243 euros mensuels hors charges et 70 m² pour 295 euros mensuels hors charges. Tous les locataires perçoivent l'APL. Les loyers seront sans identiques après travaux

Les dates-clés

Premières visites avec les différents partenaires : septembre 2003. Fin du bail à construction : janvier 2005. Acceptation du dossier par l'ABF : mai 2005. Début de chantier : septembre 2005. Fin de chantier prévue : décembre 2006.

** Habitat social Pact 81 est une union d'économie sociale créée en 1996 pour réaliser des opérations de maîtrise d'ouvrage sociale. Depuis sa création, elle a mis sur le marché cent trente logements.*

Octobre 2005