



1



2



3



4

1 Sonia Burger, retraitée réside dans l'un des quatre logements très sociaux.

2 et 3 L'intérieur comme l'extérieur du bâtiment ont été réhabilités dans le respect de l'aspect d'origine, sous le contrôle des Monuments Historiques.

4 Les partenaires associatifs de la MOI : de gauche à droite, Éric Meyer, Loïc Richard (association Aléos) et Odile Fournier, de la Fondation Abbé-Pierre.

5 Les locaux de la médecine du travail, au rez-de-chaussée du bâtiment.



L'ancien tribunal abrite les équipes de la médecine du travail et quatre logements très sociaux.



Photos : Cyril Chigot

EN
ACTIONS



MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

Un amplificateur de mixité sociale

Haut-Rhin / La réhabilitation du tribunal cantonal de Cernay en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) a permis de créer en centre-ville des logements très sociaux et des locaux administratifs. Une opération réussie.

PAR VICTOR RAINALDI

Entre plaine et montagne, à seulement quelques kilomètres de Mulhouse (Haut-Rhin), la commune de Cernay (12 000 habitants) est située sur un territoire mi-rural mi-urbain. Un tiers des habitants sont éligibles au PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration, c'est-à-dire pour les personnes en difficulté) et la ville compte 21 % de logements sociaux, regroupés dans quelques quartiers dont l'un bénéficie d'un programme ANRU¹, en cours de réalisation. Cette concentration, doublée de l'éloignement des services publics, accentue les difficultés, comme partout où elle se produit. D'où l'intérêt manifesté par le Conseil départemental et la commune pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), dont l'objectif est de créer des logements très sociaux dans le diffus et à proximité des services. Le député-maire de Cernay, Michel Sordi, considère que « ce dispositif est complémentaire de la politique locale de l'habitat en faveur du logement social ». La MOI a ainsi permis de transformer l'ancien tribunal cantonal, très dégradé, en bâtiment mixte. Depuis 2015, ce lieu abrite les équipes locales de la médecine du travail au rez-de-chaussée et quatre logements très sociaux aux premier et deuxième étages. « J'ai des petits revenus et je cherchais depuis longtemps un logement social pour réduire le montant de mon loyer, explique Sonia Burger, une

locataire aujourd'hui retraitée. En arrivant dans ce nouveau logement, j'ai beaucoup gagné en confort et diminué mes charges de chauffage. »

FONCIER : UN COÛT DÉCISIF

Parvenir à loger des personnes en difficulté dans cet édifice du centre-ville, partiellement classé aux Monuments historiques, en le mettant aux normes d'habitat durable pouvait paraître impossible. Les aides aux travaux de l'Anah, associées à la volonté et aux financements de tous les acteurs du dossier, ont été déterminantes (lire encadré page suivante). Portée par le Conseil départemental, déléguataire de type 3, la MOI a été prise en charge par l'association Aléos, agréée pour ce type d'opération. En décembre 2012, Aléos acquiert l'ancien tribunal mis aux enchères par l'État. « Les aides sur lesquelles nous pouvions compter dans le cadre du dispositif MOI nous ont permis de suivre les enchères jusqu'à 240 000 euros, juste en dessous du plafond de 250 000 euros que nous avons fixé pour assurer la faisabilité du projet en PLAI, se souvient Loïc Richard, directeur délégué d'Aléos. Un acquéreur privé souhaitait y construire des appartements de standing, mais le coût des travaux qu'il devait supporter l'a contraint à limiter son investissement sur le foncier. » Les travaux, notamment sur les parties classées, n'ont pas été des plus simples. →



À SAVOIR

Des travaux respectueux de l'histoire du bâtiment

Achévé en 1907, le tribunal de Cernay compte plusieurs éléments classés aux Monuments historiques. Parmi les travaux spécifiques effectués sur ces parties et négociés avec l'architecte des bâtiments de France, il faut noter la conservation des menuiseries extérieures, qui comportaient notamment du vitrage étiré sur la façade avant. Il a fallu aussi traiter la porte principale et la porte secondaire pour restituer leur aspect d'origine et reconstituer à l'identique les fresques situées dans le vestibule du rez-de-chaussée.

« L'accompagnement social est la pierre angulaire de cette opération. »

→ « La transformation du rez-de-chaussée avec ses hauts plafonds et le traitement des vitrages étirés ont été compliqués, souligne Eric Meyer, directeur du pôle Patrimoine et sécurité d'Aléos. Nous avons dû négocier avec l'architecte des bâtiments de France (ABF) pour trouver les solutions qui respectent les caractéristiques historiques du bâti, les exigences liées à la présence de la médecine du travail et à la production de logements très sociaux économes en énergie. » Sur ce plan, le raccordement au réseau de chaleur urbain a contribué à classer le bâtiment en catégorie C, une performance qui correspond à des

constructions relativement économes en énergie, la plupart des logements étant situés dans les classes D, E ou F. Quant aux locataires de la résidence, baptisée « Audience », ils ont été identifiés en amont avec l'aide du CCAS² de Cernay parmi les publics du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Ils ont pu visiter les logements pendant les travaux, de même que les représentants de la médecine du travail, et faire part de leurs attentes sur la réhabilitation des locaux.

LA MIXITÉ AU CŒUR DE L'OPÉRATION

C'est sans doute dans la cohabitation d'une activité de service (la médecine du travail) et de logements très sociaux dans le diffus que réside le principal intérêt de la MOI, souligne Odile Fournier, de la Fondation Abbé Pierre : « Un partenariat associé depuis plusieurs années l'Anah à la Fondation pour soutenir ce dispositif dans le diffus. Il permet en effet de développer l'accès au logement des plus défavorisés mais aussi la mixité. Il se double, en outre, d'un accompagnement social qui favorise la réinsertion des personnes en difficulté. » L'accompagnement s'inscrit dans la mise en œuvre d'une gestion locative adaptée (GLA) pendant la première année d'occupation. Aléos travaille avec une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) dans une logique d'intermédiation locative. Avec une ambition : conduire les locataires vers l'autonomie et un parcours résidentiel de droit commun. Le but de la GLA est de les sensibiliser à tous les aspects de l'habitat en collectivité : entretien des logements, prévention des impayés, relations de voisinage... Aux yeux de Yann Thépot, alors chef du service Aménage-

ment des territoires du Haut-Rhin, au moment du reportage : « L'accompagnement social est la pierre angulaire de cette opération et un axe majeur de la stratégie d'Aléos. » L'intérêt de la MOI est aussi de contribuer à redorer l'image du logement social en l'insérant au cœur de la ville dans un bâtiment emblématique, dont Michel Sordi indique qu'il « appartient au patrimoine local auquel la population est très attachée ».

COORDINATION OPTIMALE

La réhabilitation de l'ancien tribunal a été soutenue par la DDT du Haut-Rhin. Son délégué local adjoint de l'Anah, Olivier Taraud, précise : « Nous avons travaillé avec le Conseil départemental pour convaincre l'Anah régionale et centrale de la priorité de ce projet, qui répond à des besoins prégnants du territoire mis en évidence par le PDALPD et les stratégies locales de l'habitat. »

Le succès de l'opération doit à la coordination optimale entre tous les intervenants. « Associations, fondation, ville, DRAC³, ABF, DDT et Département : la MOI est le fruit d'une volonté commune de faire du logement social dans le secteur privé et le diffus pour assurer la mixité dans les quartiers et favoriser l'intégration des habitants », poursuit Olivier Taraud.

Convaincus par cette expérience, les pouvoirs publics locaux ont lancé une deuxième MOI. Soutenu par l'Anah, le projet porte cette fois sur la transformation de l'ancienne gendarmerie de Cernay, où seront prochainement créés quinze logements très sociaux pour un montant de 1,3 million d'euros. ■

1. Agence nationale pour la rénovation urbaine
2. Centre communal d'action sociale
3. Direction régionale des affaires culturelles

Le financement de l'opération

L'équilibre d'une MOI comme celle de Cernay repose sur trois critères :

- Acquérir le foncier à bas prix.
- Obtenir des subventions complémentaires à celles de l'Anah (236 000 euros) : la DRAC (42 125 euros), la Fondation Abbé Pierre (59 800 euros), la Fondation de France (10 000 euros), la Fondation du Patrimoine (23 000 euros) et le Département (10 000 euros).
- Des taux d'intérêt réduits.

En complément, Aléos a contracté deux prêts auprès de la Caisse des Dépôts et du CIC pour un total de plus de 900 000 euros. Elle a aussi ajouté 40 000 euros de fonds propres. En termes de gestion courante, la création de logements très sociaux dans un bâtiment classé, construit et restauré avec des matériaux durables, ne devrait pas entraîner de surcoût selon Aléos.