Conseil communautaire de Bourges Plus – 11 octobre 2017

Intervention d'Irène Félix

Vous nous demandez de nous prononcer sur un dossier dont nous savons, au fond, peu de choses. Je ferai le point sur ce que nous savons et sur ce que nous ne savons pas.

Nous savons que Bourges Habitat est en très grandes difficultés. Très grande difficulté financière. Très grande difficulté de management. Très grande difficulté pour les locataires qui vivent, pour certains d'entre eux, dans des conditions déplorables. Très grande difficulté pour la ville de Bourges, caution des emprunts.

Nous savons que, si cette situation vient de loin, il n'est plus possible pour la majorité berruyère actuelle de se réfugier derrière un quelconque héritage, d'une majorité politique ancienne, il y a plus de 22 ans. Il est vrai qu'en matière d'entretien du patrimoine, tout retard pris par l'inaction, pendant plusieurs années, en particulier entre 1995 et le début du Plan de Renouvellement Urbain, se rattrape très difficilement - c'est une leçon qu'il serait utile de retenir pour l'ensemble du patrimoine de la ville et de l'agglomération. Mais nous savons aussi que le bailleur départemental, l'OPH du Cher, lui aussi, hier, très mal en point, a été redressé en moins de dix ans par la majorité départementale à laquelle j'appartenais. Et ce n'était pas plus simple, avec un parc abondant à Vierzon et dans un tissu rural en perte de population. La situation de Bourges Habitat, nous la devons, Monsieur le Président, Maire de Bourges, à votre famille politique, malgré, déjà, deux plans de redressement, deux fois où la solidarité nationale vous est venue en aide. Cela ne résulte pas seulement de la faiblesse de la gestion de ces dernières années. C'est aussi la conséquence d'un manque d'anticipation du point de vue de la dynamique économique et de l'urbanisme, créant immanquablement de la vacance. C'est là encore un point à retenir pour Bourges Plus, désormais compétent dans ces deux domaines.

Nous savons que l'intervention de la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) n'est importante que parce que les difficultés le sont aussi. Et cela annonce un plan de rigueur. Pour le personnel, évidemment, cela a été annoncé. Pour les locataires, rien n'en est dit.

J'en viens à ce que nous ne savons pas.

Des études ont été faites. Certaines, dès le début de l'année. D'autres à nouveau depuis. Nous en avions demandé communication en avril dernier. Nous avons renouvelé et actualisé notre demande, Agnès Sinsoulier qui siège en commission habitat et urbanisme, la semaine dernière et moi-même par mél. Nous n'avons reçu aucune réponse.

Que voulons-nous savoir ? Nous voulons savoir précisément quels travaux de rénovation sont prévus et où ? Quartier par quartier, rue par rue, immeuble par immeuble, comme vous nous avez annoncé que cela a été fait. Car il ne sert à rien d'engager un nouveau protocole, de mobiliser des financements, s'ils ne sont pas d'un volume suffisant pour assurer, enfin, une rénovation thermique et une amélioration des conditions de vie à l'intérieur des appartements. <u>Notre préoccupation première, ce sont les locataires.</u>

Et nous avons quelques raisons de nous inquiéter. La somme indiquée, dans le rapport qui nous a été transmis, comme en avril, est de 45 millions d'euros. Or celle qui nous a été présentée à l'instant est de 47,6 millions d'euros, pour prendre en compte de nouvelles normes thermiques, semble-t-il, à moins que ce ne soit parce que le déficit financier s'est creusé depuis ce printemps. L'expérience de la reprise de Jacques Cœur par France Loire nous montre que ces estimations sont malheureusement toujours insuffisantes. Qui paiera ? Les collectivités locales ? Les locataires ? Ceux de Bourges Habitat ou, demain, ceux de l'OPH ? à Moins que ce ne soient les mêmes locataires qui subiront des travaux une nouvelle fois différés ?

Nous ne savons pas, au moment où le gouvernement baisse de façon uniforme et aveugle les APL des locataires et appelle les bailleurs sociaux à la baisse des loyers, comment ces écarts seront répercutés, sur l'office ou sur les locataires. Vous n'en êtes pas, nous en convenons, responsables mais cela ajoute à l'inquiétude, le coût ayant été estimé à 1,2 millions d'euros au moins pour Bourges Habitat, 3,5 millions pour les deux structures fusionnées soit, sur les 8 ans à venir, au moins 25 millions d'euros. Ce n'est pas rien !

En avril dernier, nous avions approuvé – je cite – « la recherche d'une solution répondant à l'intérêt général et tendant à favoriser le rapprochement entre Bourges Habitat et l'OPH du Cher ». Pour deux raisons : parce que nous savions que c'était indispensable pour obtenir l'aide de la CGLLS et sauver Bourges Habitat de la faillite et, partant, la ville de Bourges d'une inextricable crise financière ; et parce que nous voulions que perdure, dans le Cher, un bailleur social public.

Nous gardons ces deux soucis. Et nous pensons juste qu'une répartition de l'effort soit faite entre Bourges et Bourges Plus. Mais ce que vous portez à notre connaissance à ce jour est trop flou pour que nous adoptions cette délibération en l'état. Nous ne voulons pas, demain, avoir à constater à nouveau des retards de travaux et d'entretien c'est-à-dire un manque de respect, c'est-à-dire un manque de considération, aux locataires.

En conséquence, nous nous abstiendrons et attendons le protocole final pour confirmer ou infirmer notre soutien.