

LA LETTRE DU FAMILISTÈRE

Mars 2003 - n° 1

Lettre d'information publiée par le Syndicat Mixte du Familistère Godin

lire la suite page 2

Sommaire

Editorial	p.1
Questions-réponses	p.1-4

Les documents publics cités dans ce numéro sont consultables par le public dans le dossier mis à sa disposition à partir du 15 mars 2003 dans les locaux du Syndicat Mixte du Familistère Godin, du lundi au vendredi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00 (consultation sur place et sur rendez-vous uniquement) : 192, Familistère Central 02120 Guise - tél. 03.23.05.85.90.

Les bâtiments sont-ils réellement en mauvais état ?

L'état des bâtiments d'habitation a été présenté comme préoccupant lors de la réunion publique de novembre 2002. Le constat se fonde sur l'analyse du Centre d'Études Techniques du Ministère de l'Équipement (CETE) de 1992 et sur l'étude d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) conduite par le PACT-ARIM 93 en 1996 qui constatait :

- « un vieillissement des éléments structurels des bâtiments (verrières, toitures, façades, planchers, éléments porteurs des caves) représentant un coût d'entretien et de réhabilitation très élevé » ;
- « une mauvaise ventilation des logements conduisant à une condensation proche de l'insalubrité » ;

Si le péril n'apparaît pas toujours imminent, l'état sanitaire des trois bâtiments est réellement inquiétant. Il est devenu urgent d'engager une campagne de grosses réparations pour remédier aux pathologies qui continuent de menacer l'édifice malgré les efforts consentis ces dernières années pour son entretien. En remettant encore à plus tard une telle opération, on encoure le risque d'une inflation non maîtrisable des coûts de réhabilitation.

Editorial

A la suite de la réunion publique du 13 novembre 2002, des réunions particulières à chaque copropriété de la rue des Prés tenues en janvier 2003 et des entretiens avec locataires et propriétaires, nous avons souhaité dans ce deuxième numéro de la *Lettre du Familistère* faire une première synthèse des questions les plus fréquentes et présenter des éléments de réponses précis.

Le désir des habitants d'être informés le plus complètement possible est légitime.

L'engagement du plus grand nombre dans le processus de concertation est salubre. C'est pourquoi une enquête individuelle a été menée depuis novembre par la Société d'Équipement du Département de l'Aisne auprès de chacun des locataires et propriétaires afin de recenser les désirs et les besoins de tous.

Les intérêts de chaque foyer sont particuliers et doivent être examinés cas par cas. La responsabilité de la conservation d'un patrimoine dont l'importance constitue une vraie difficulté est, elle, une affaire collective. La transmission de ce patrimoine aux usagers de la prochaine décennie est la responsabilité de l'ensemble des acteurs privés et publics.

Raymond Guéhenneux et Daniel Cuvelier,
Président et Vice-Président
du Syndicat Mixte du Familistère Godin

**Réunion publique
7 mai 2003
à 18h30
au théâtre du Familistère
de Guise**

(suite de la page 1)

En ce qui concerne les parties communes, l'étude préalable de l'Architecte en Chef des Monuments Historiques (mars 2003) confirme le diagnostic des études de 1992 et 1996.

Les charpentes et couvertures des cours sont défailtantes. Les infiltrations d'eau de pluie qui forment les habituelles flaques au sol causent des dommages visibles aux maçonneries sous la charpente (affaissements, moisissures) ou aux pavements (soulèvements et fissurations). Le bois et le fer des charpentes sur cour souffrent évidemment de l'humidité constante.

Le réseau d'écoulement des eaux de pluies en façades extérieures (gouttières, descentes) est également défailtant, y compris sur l'aile droite. Les maçonneries sont fragilisées, en particulier au pied des façades, où la création d'un drain est nécessaire. Dans le pavillon central et l'aile gauche, les usagers des greniers savent combien les toitures se sont dangereusement dégradées. Au mois de mai 2002, un coup de vent a soulevé la cornière du comble du pavillon de l'aile gauche donnant sur la place. Après intervention des pompiers, la toiture est restée béante.

En ce qui concerne les parties privées, le réseau d'écoulement des eaux usagées est obsolète. Les inondations chroniques des appartements dues aux canalisations communes obstruées laissent des traces bien visibles aux plafonds et causent des dommages à long terme aux structures internes des planchers. Le réseau électrique ne répond plus aux normes d'un habitat collectif.

Le problème objectif qui se pose à tous ceux qui sont impliqués dans l'histoire du Familistère est celui de la conservation même du Palais social. Il s'agit de la question de notre responsabilité à l'égard de la prochaine génération : leur préservera-t-on la possibilité d'entretenir ce patrimoine ?

La sauvegarde de l'édifice justifie-t-elle l'acquisition publique de l'ensemble des logements ?

Au cours des années 1990 les solutions de sauvetage recherchées s'inscrivaient dans l'optique d'un maintien des copropriétés en place. La première des conditions requises était une très forte mobilisation des copropriétés. Il faut reconnaître que celle-ci ne s'est pas suffisamment manifestée. La seconde condition concernait l'engagement financier. Les participations publiques exigent en contrepartie une participation minimale

de 20 % de la part du maître d'ouvrage propriétaire. Les montants de travaux estimés dans les années 1990 excédaient les capacités financières des copropriétés.

Les propriétaires, représentés dans le comité de pilotage de l'étude OPAH, n'ont pas affiché alors une volonté commune. La part croissante des logements vacants constatée dès 1992 atteste d'ailleurs du peu d'intérêt d'une partie des propriétaires, et rendait improbable un engagement financier de tous.

L'étude du PACT-ARIM 93 observait dès 1996 que «la proportion très importante des surfaces des parties communes rapportée au nombre de logements entraîne un coût d'investissement en travaux lourds impossible à amortir pour les simples copropriétaires ».

La mobilisation de fonds nécessaires est de fait considérable. Non pour embellir, mais simplement assurer la conservation du Familistère pour les prochaines générations. Elle passe obligatoirement par une maîtrise publique totale des bâtiments qui seule permettra la réalisation des travaux garantissant la pérennité des immeubles.

A partir de l'étude de l'Architecte en chef des Monuments Historiques (février 2003) on peut évaluer les coûts des travaux strictement nécessaires à court terme pour améliorer l'état sanitaire des façades, toitures, cours et verrières (hors travaux intérieurs aux parties privatives) comme suit :

aile droite = 1.800.000 € ttc ; pavillon central = 3.000.000 € ttc ; aile gauche : 4.900.000 € ttc.

Indépendamment même du choix du programme (habitat, musée, centre d'hébergement), le seul maintien dans un état convenable des immeubles appelle l'intervention lourde de la collectivité. Les immeubles acquis resteront propriété publique.

Comment est estimée la valeur des appartements proposés à la vente ?

Depuis 1999, le Département de l'Aisne, puis le Syndicat Mixte ont acquis une quarantaine d'appartements auprès de propriétaires désireux de vendre. Un accord amiable direct ou par l'intermédiaire du négociateur ou du notaire fixait le prix d'achat. Depuis juillet 2002, le Syndicat mixte a demandé à la SEDA de conduire la politique de rachat des appartements.

Les acquisitions se font toujours aujourd'hui dans un cadre amiable avec les propriétaires qui le souhaitent. La SEDA soumet une proposition de prix

après visite de l'appartement avec le propriétaire. Cette proposition tient compte d'un certain nombre de facteurs, par ordre décroissant : la surface, l'état général et les éléments de confort, l'étage, l'exposition. La SEDA est cependant tenue par le respect de l'estimation fixée, sur la base des mêmes critères, par les services fiscaux de l'Etat qui se réfèrent au prix du marché, à savoir la moyenne des transactions intervenues ces dernières années sur le secteur.

Si la SEDA et le particulier vendeur sont d'accord, la vente est régularisée devant le notaire du choix du vendeur. Le règlement est effectué le jour même de la vente chez le notaire (la SEDA a des délais de paiements bien plus réduits que ceux d'une collectivité publique).

Qu'est-ce que la D.U.P. ?

La D.U.P. (Déclaration d'Utilité Publique) n'est pas l'expropriation.

Elle ne constitue qu'une étape d'une procédure plus complexe. Pour qu'il y ait expropriation, il convient en plus de la DUP de lancer une procédure de cessibilité précédée d'une enquête parcellaire. Puis de lancer une saisine du juge de l'expropriation.

Le Syndicat Mixte et la SEDA ne souhaitent pas s'engager dans de telles extrémités, l'objectif étant d'acquiescer à l'amiable en essayant de préserver au mieux les intérêts de chacun (particuliers et collectivité).

Un certain nombre de propriétaires auront financièrement intérêt à vendre une partie de leur bien sous le régime d'une D.U.P. Il est donc vraisemblable qu'à terme le Syndicat mixte et la SEDA sollicitent du préfet une telle D.U.P. Cette procédure fera bien entendu l'objet de mesures de publicité et d'une enquête publique où chacun pourra venir exprimer ses remarques sur le dossier joint.

Quels sont les travaux à entreprendre ?

Quel que soit le programme développé, il faut pour mettre à niveau le Familistère :

- remettre en état toutes les parties communes des 3 immeubles (des sous-sols aux toitures).
- intervenir de façon importante sur les parties privatives : ne serait-ce que pour résoudre le problème chronique de ventilation et pour restructurer rationnellement les réseaux collectifs.

Les travaux à engager concerneront toutes les parties du Palais social, y compris l'aile droite.

Le programme détaillé des travaux intérieurs des appartements n'est aujourd'hui pas arrêté. Sur l'aile

droite notamment, il ne pourra être étudié qu'à l'issue de la phase d'enquête et de concertation permettant de cerner les besoins des personnes désireuses d'habiter dans cette aile.

C'est après l'établissement d'un programme adapté aux besoins, qu'il sera possible d'examiner avec les personnes concernées l'éventualité d'un maintien dans les lieux ou d'un déplacement provisoire pendant le temps des travaux. Dans chacun des bâtiments du Palais, les travaux intérieurs seront réalisés dès que sera rassemblé sous maîtrise publique un ensemble cohérent de logements.

Il faut rappeler que le projet concerne le Palais social mais également son environnement immédiat, son cadre urbain et paysager (théâtre et écoles, écomats, lavoir-piscine, kiosque, jardins...). Cette intervention sur les abords du Palais social permet de freiner la dévalorisation des bâtiments d'habitation eux-mêmes. Depuis 1999 des travaux importants ont été engagés sur la bibliothèque et l'école maternelle, puis sur les écomats.

Pourquoi le programme ne réserve-t-il à long terme que la seule aile droite à la fonction d'habitat ?

L'intervention publique sur le Familistère, motivée par une volonté de sauvegarder un patrimoine qui se dégrade, se conjugue à un objectif de valorisation plus large et pérenne de l'héritage légué par Jean Baptiste André Godin. Cette démarche d'ensemble amène concrètement à développer un projet culturel et touristique tout en maintenant une fonction d'habitat importante sur une partie du Familistère.

L'établissement du programme de logements au Palais social dépend des réponses apportées dans le cadre de l'enquête. Il faut toutefois prendre en compte qu'aujourd'hui plus d'1/3 des logements du Familistère sont vacants et que cette tendance n'a fait que s'accroître dans le temps. Qui plus est, il ressort des diagnostics passés et de l'enquête en cours qu'une partie des occupants (surtout des locataires) n'est qu'en situation de passage au Familistère et n'envisage pas d'y demeurer longtemps. Ce qui est certain aujourd'hui c'est qu'à minima toute l'aile droite (hors l'appartement de J.B.A. GODIN) sera vouée au logement.

Si l'enquête individuelle fait apparaître un besoin plus important de relogement au Familistère, la question sera bien entendu examinée.

UNILOGI est un organisme d'habitat social associé à l'étude de la réhabilitation de l'aile droite. Le

niveau des loyers sera en conséquence régi par les cadres réglementaires s'imposant à ce type d'habitation.

Le calcul du loyer résiduel qui resterait à charge des occupants est à étudier au cas par cas en tenant compte des revenus du ménage et des aides auxquelles les personnes peuvent avoir droit. Mme PRUVOT (tél. 03.23.61.11.57), chargée de l'enquête individuelle par la SEDA, est à disposition des familles pour étudier avec elles les différentes simulations envisageables.

A noter que pour certains ménages, le statut de locataire s'avérera probablement plus avantageux que le statut de propriétaire (les loyers diminués des aides pourront être inférieurs aux charges de copropriété plus les impôts fonciers).

Pourquoi un nouveau musée ?

Depuis l'incendie de la bibliothèque, il n'existe plus de musée mais un site ouvert à la visite. Le musée doit être redéployé à l'échelle du site et du public que sa renommée internationale mérite (estimation de 100 000 visiteurs par an).

Le pavillon central devra accueillir les salles de présentations de collections et des salles d'expositions temporaires, mais également la majeure partie des services offerts aux publics (accueil, salles de conférence, ateliers d'animation pour le jeune public, librairie, vestiaires, etc.). Compte tenu des aménagements et volumes nécessaires, une surface d'environ 6000 m² sera dévolue au public. Le musée du site prendra également place au lavoir-piscine et aux économats.

La cohabitation d'habitants et de visiteurs en nombre restreint (19 000 en 2002) est possible ; un public nombreux de 100 000 visiteurs présente d'autres exigences et contraintes réglementaires qui conduisent à séparer habitants et touristes au sein des pavillons d'habitation. Dans les espaces publics extérieurs, par contre, la cohabitation peut tout à fait s'organiser pour le bien-être de tous.

Rappelons que l'ensemble des aménagements prévus n'est pas réalisé au seul bénéfice des visiteurs. Les jardins seront publics, le théâtre réaménagé continuera à avoir dans les meilleures conditions une vocation locale, la buvette des économats sera ouverte à tous, le lavoir accueillera groupes et associations de Guise ou d'ailleurs, le stationnement et la circulation seront maîtrisés pour le confort et la sécurité des usagers.

Pourquoi un projet d'hébergement touristique sur l'aile gauche ?

Une étude a été commandée à une agence spécialisée (MaHoc) pour examiner la faisabilité d'une structure d'hébergement hôtelier à l'échelle départementale. L'Aisne - et le nord du département en particulier - présente un important déficit en matière d'hébergement de grande capacité. Les conséquences économiques de cette situation dans la région de Thiérache sont évidentes. L'étude a été lancée dans cette perspective. Si elle a

effectivement conclu à une faisabilité dans certaines conditions (notamment un financement privé des aménagements intérieurs hors façades et toitures), elle ne donnera pas lieu à la réalisation immédiate du projet privé qui n'interviendra que dans une phase ultérieure de développement du site. Par contre et pour pouvoir mener à bien les travaux de sauvegarde sur les parties communes qui incombent finalement à la collectivité publique, l'acquisition publique de l'ensemble des logements de l'aile gauche reste nécessaire dans les 5 ans, cette acquisition pouvant se faire avec le maintien des habitants qui le souhaitent dans leur logement. Ni pour le musée ni pour la création d'une structure d'hébergement, il n'est question pour la collectivité de tirer un profit matériel. Par son investissement, elle veut donner à un territoire la possibilité d'être vivant et dynamique à long terme.

Comment sera défini le relogement ?

L'ensemble des informations recueillies auprès des occupants lors de l'enquête individuelle va permettre de bâtir un programme Habitat au plus proche possible des attentes et besoins des habitants. L'objectif est de proposer à chacun les solutions appropriées, adaptées aux besoins et capacités des familles et conciliables avec la mise en œuvre du projet.

Aucune solution n'est donc aujourd'hui écartée. Devant la multiplicité des situations individuelles qui se sont à ce jour exprimées, toutes les pistes sont et seront explorées.

Quand des solutions à des demandes individuelles se présenteront, la SEDA contactera les familles pour leur soumettre la ou les propositions. Si l'une d'elles convient, la SEDA assistera la famille jusqu'à sa réinstallation définitive. Des aides financières au déménagement seront accordées par la SEDA.

Dans tous les cas, le relogement des habitants n'interviendra qu'à partir du moment où la famille aura trouvé une solution satisfaisante, soit par elle-même soit en acceptant à une proposition de la SEDA.

La Ville de Guise et UNILOGI ont d'ailleurs lancé plusieurs programmes importants de construction ou de réhabilitation de logements qui vont permettre

de diversifier les possibilités de relogement sur le territoire de la commune.

**1er mai 2003 de 14h00 17h00
au théâtre du Familistère**

**Présentation publique des études :
restauration des édifices, urbanisme,
paysage, musée.**

*Détail dans le programme du 1^{er} mai du Familistère
à paraître en avril 2003*