

Alençon cherche à retenir ses habitants

ALENÇON (ORNE) - envoyée spéciale

Loué ! » : c'est l'une des rares pancartes du centre-ville d'Alençon annonçant une bonne nouvelle. Le point d'exclamation semblant exprimer le soulagement, voire même l'exploit d'avoir trouvé un locataire. Partout autour, des panneaux « A louer » et « A vendre » bardent les façades de cette ville de 26 000 habitants.

Outre les logements vacants, 10 % des commerces sont vides. Malgré son enviable patrimoine architectural, la préfecture de l'Orne est l'une des villes entrées en décroissance à partir de 2006, après le traumatisme en 2002 de la fermeture des usines Moulinex, qui a détruit près de 4 000 emplois dans le département. La crise de 2008 n'a fait qu'accélérer le déclin économique : « Avec la révision générale des politiques publiques, les cadres de la fonction publique sont partis, mais aussi des banques, comme le Crédit agricole, qui a regroupé ses services régionaux à Caen », déplore Stéphane Jambet, directeur de l'urbanisme à la communauté urbaine.

D'ici à 2020, le département devrait perdre entre 10 000 et 15 000 de ses 290 000 habitants selon l'Insee. C'est même tout le tissu économique qui s'effiloche, à

l'image de l'entreprise de peinture Kempf. Créée dans les années 1950, elle a été placée en liquidation judiciaire début juin, laissant 25 salariés sur le carreau.

Dans le parc privé, la vacance touche 5,3 % des maisons, 18 % des appartements, avec une pointe à 20,6 % pour les studios. « Cela fait des années que nous ne révisons pas les loyers selon l'indice. Et chaque changement de locataire implique des travaux », observe Gérard Noyau, président de la Fédération nationale de l'immobilier de l'Orne et vice-président de l'Agence départementale d'information du logement, qui s'inquiète du projet de la communauté urbaine de créer un écoquartier de 200 logements par tranches de 50 logements.

Démolition de 900 logements

Entre 2006 et 2011, tandis que la démographie stagnait, le parc privé gagnait 200 logements, dont deux tiers construits dans le cadre des avantages fiscaux Robien, Alençon n'étant heureusement plus éligible aux dispositifs Scellier et Duflot-Pinel.

La vacance touche aussi le secteur HLM. Orne-Habitat dénombre 1 000 logements vides, soit 10 % de son parc. « Ce sont 5 millions d'euros qui manquent, chaque année, à notre budget de

61 millions d'euros, et le turn-over de 34 % occasionne de lourds frais de gestion et une remise à neuf entre chaque occupant, se désole Christophe Bouscaud, son président. Mais, dès 2009, nous avons engagé un plan de restructuration volontariste sur six ans. » En coopération avec l'autre organisme du département, la Sagim-Logis familial, ce plan prévoit la démolition de 900 logements. « Nous n'en reconstruirons que 400, aux normes, dont beaucoup de maisons et de petits immeubles, avec terrasses et balcons, aux loyers très contraints de 4 euros le mètre carré mensuel », détaille M. Bouscaud.

Il n'a pas été facile de convaincre les élus qu'il fallait démolir et rétrécir l'offre. « Ils ont toujours tendance à concevoir des programmes locaux de l'habitat très ambitieux, parfois déconnectés des réalités de la demande », constate M. Bouscaud.

Florent Poittevin de la Frégonnière, directeur adjoint de la Sagim-Logis familial, tout juste arrivé de Seine-Saint-Denis et d'une ville où la liste d'attente pour un logement social dépasse les 6 000 demandeurs, découvre, avec surprise et bonheur, une situation totalement inverse. « Je ne comprends pas pourquoi les gens ne viennent pas habiter ici. C'est beau, calme et pas cher », assure-t-il,

alors qu'il peine lui-même à recruter un responsable de gestion locale. « Sur les quatre candidats retenus et intéressés, aucun de leur conjoint n'a accepté de déménager pour Alençon. »

Maisons aux prix abordables

Le départ des locataires est, en outre, souvent motivé par leur désir d'habiter une maison, si possible avec jardin, ce qui est, ici, possible à des prix très abordables. « Je découvre aussi la gestion au service de l'usager, devenu presque un "client", que l'on doit attirer, retenir... », confie M. Poittevin. Les deux organismes HLM multiplient ainsi les actions de commercialisation, les portes ouvertes, les annonces dans la presse et sur Internet, la distribution de prospectus... Ils tentent d'améliorer la qualité du service et des dépannages, avec un numéro d'appel d'urgence, suivent les réclamations, établissent des enquêtes de satisfaction et, surtout, baissent les loyers dans certains secteurs, alors qu'ils sont déjà bien bas.

« Grâce à notre immobilier abordable, qui peut intéresser les exclus des grandes métropoles trop chères, notamment Paris, nous espérons faire mentir les prévisions de l'Insee », lance, optimiste, Stéphane Jambet. ■

I. R.-L.