

Du logement au développement économique : l'exemple de Dorchester Bay

Dorchester Bay Economic Development Corporation est une *Community development corporation*¹ (CDC) créée en 1979 par 3 associations de résidents ; elle intervient à Boston au nord du quartier de Dorchester Bay et à l'est du quartier de Roxbury. Son action touche 56 500 habitants dont 25 % vivent au-dessous du seuil de pauvreté et 31,7 % ont moins de 18 ans. Cette population est composée, selon la catégorisation américaine, à 50 % d'Afro-Américains, 30 % de Blancs, 15 % de Latinos et 5 % d'Asiatiques. La CDC compte de 150 à 200 membres qui participent à l'élection de la moitié des 18 sièges du conseil d'administration, l'autre moitié étant attribuée par la CDC à des professionnels apportant des compétences complémentaires.

Dotée d'un budget de 1 420 000 \$ (soit 1 623 000 euros) en 1999, financée par des fonds privés et publics, cette CDC emploie 15 personnes dans 3 départements : logement, développement économique et *organizing* (ce terme regroupe les actions de développement social et de soutien aux habitants).

Le logement

Dorchester Bay a rénové 557 logements destinés à une population à bas revenus (le revenu moyen est de 12 000 \$, soit 13 720 euros par an) et a construit 58 nouveaux logements situés sur des parcelles vacantes qu'elle a rachetées à la ville. Des immeubles abandonnés et des maisons individuelles ont été rénovés, les maisons repeintes de toutes les

couleurs, au goût des habitants. Sur l'ensemble des logements, 10 % sont réservés à des sans-abri. La gestion quotidienne des logements et leur entretien est sous-traitée à une société. Actuellement, *Dorchester Bay* travaille sur un projet de 25 unités d'habitation dans une école abandonnée depuis quinze ans. La CDC transforme aussi un grand supermarché pour y faire un local commercial au rez-de-chaussée et des appartements à l'étage, avec un foyer pour les sans-abri.

Les logements rénovés par *Dorchester Bay* sont loués ou vendus. Plusieurs pratiques existent dont celle peu répandue de la coopérative : chaque ménage coopérateur verse une participation mensuelle pour appartenir à la coopérative ; celle-ci est propriétaire des logements et les coopérateurs paient l'équivalent d'un loyer. Ils sont propriétaires de parts de la coopérative.

Un programme d'accession à la propriété a été mis en place : des maisons sont restaurées et vendues à un prix très inférieur à celui du marché ; environ 300 futurs acheteurs sont sélectionnés par maison et un tirage au sort désigne l'acheteur. Huit personnes sont ainsi devenues propriétaires depuis le lancement du programme.

Le développement économique

Le développement économique est une particularité de *Dorchester Bay*. La CDC tente d'attirer les entreprises sur le quartier et aide au développement de celles qui y sont déjà présentes. Pour cela, elle leur offre des micro-crédits qui peuvent atteindre jusqu'à 25 000 \$

¹ Voir la fiche-expérience intitulée : « Les *Community Development Corporations* : le tiers-secteur au service des quartiers pauvres de Boston »

(28 584 euros) sur cinq ans. La CDC accorde chaque année 100 000 \$ (114 000 euros) de prêts. Pour sélectionner les projets, *Dorchester Bay* évalue la motivation, l'histoire de l'entrepreneur et l'intérêt du projet au regard des attentes de la population. Ce programme de prêt a soutenu sur sept ans 400 entreprises et a créé 100 emplois.

Dorchester Bay a participé à :

- l'installation d'un supermarché pour les Latinos,
- la création d'un local d'activités artistiques,
- l'acquisition d'un site industriel qui, après démolition et assainissement, a réussi à accueillir 70 emplois.

L'emploi et la sécurité

La limitation drastique des aides sociales dans les années quatre-vingt-dix a obligé les CDC à engager des actions dans le domaine social. *Dorchester Bay* tente d'aider le retour à l'emploi par la formation et l'assistance aux plus démunis. La CDC dispose d'une salle informatique où elle dispense des cours d'informatique aux habitants. Quarante-cinq personnes se sont ainsi formées sur des cycles de 12 semaines. Un programme de réduction de la « fracture numérique » a permis à 30 familles d'obtenir un ordinateur. La distribution de 600

ordinateurs est prévue. Un programme d'assistance au travail est également organisé. Il consiste à résoudre d'abord les problèmes d'ordre social (de la dépendance à une drogue à une solution pour la garde des enfants), avant de proposer des séances de techniques de recherche d'emploi ou une formation d'anglais ou d'informatique.

Dorchester Bay s'investit également dans les actions sécuritaires : la CDC participe à la surveillance électronique du quartier grâce à de nombreuses caméras réparties sur le quartier et visionnées par quelques habitants ; elle rencontre la police 1 fois par mois. Depuis l'installation des caméras, la CDC estime que la délinquance a diminué de 60 %.

Les activités d'organizing

La CDC a favorisé la création de fortes organisations de locataires. Au nombre de 6, ces dernières sont membres de droit aux réunions de direction de la CDC, à l'élaboration des projets, et s'impliquent dans des actions sur la propreté, l'environnement et contre la délinquance. Pour les jeunes, elles organisent des camps de vacances. La CDC mobilise aussi les parents d'élèves pour améliorer et développer les rapports entre eux et l'école.

Dorchester Bay EDC
The Pierce Building
594 Columbia Road, Suite 302
Dorchester, MA 02125
Tél. : (617) 825-4200
Fax : (617) 825-3522
Site : www.dbedc.com

Mots clés (indexation DPH) : ORGANISATION COMMUNAUTAIRE, DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, LOGEMENT, RÉHABILITATION DE QUARTIER, LUTTE CONTRE L'EXCLUSION.

Fiche réalisée le 01/06/2002

Bibliographie : BACQUÉ Marie-Hélène, *Rapport sur deux "Community Development Corporations" (CDC) de Boston*, 2001
