

Le site de Harbor Point : une reconstruction en partenariat public-privé

Situé à Boston, au bord de l'océan Atlantique, le quartier de Harbor Point est un très beau site de 1 200 logements, comptant de grands espaces verts. Il est composé de 218 maisons individuelles et d'appartements, parmi lesquels 400 logements sont subventionnés (350 par l'État fédéral et 50 par l'État du Massachusetts). Dans les années soixante, 6 000 personnes habitaient Harbor Point, mais les conditions de vie se sont dégradées et seulement 300 familles y vivaient encore dans les années soixante-dix. Face à cette situation, la société Dwellings, financée par l'État fédéral, a été chargée de démolir les bâtiments en 1987 puis de reconstruire le quartier, l'opération étant financée sur fonds propres garantis par l'État et emprunts auprès des sociétés d'hypothèques. Le but de cette réhabilitation était aussi de mélanger les populations. Parmi tous les logements, identiques et de même qualité, un tiers est subventionné par l'État et réservé aux ménages les plus modestes, ce qui permet le brassage d'une population originaire de 50 pays différents sur le site.

La société Dwellings gère le site et s'est fait un « label » de ce type d'opération, car Harbor Point a été le premier partenariat de ce type entre les secteurs public et privé.

De nombreux équipements sont à la disposition de tous les résidents, quel que soit leur statut d'occupation : piscine, tennis, salle de sport, crèche, supermarché, restaurant, centre de santé, salle pour les jeunes. Chaque appartement est équipé en appareils ménagers.

Un service de sécurité, sous-traité par la société Dwellings, est également présent 24h/24h sur le site. L'ensemble de ces services est inclus dans les charges du logement. Les locataires des logements subventionnés bénéficient d'aides pour payer le gaz et l'électricité. Une résidence est prévue pour les personnes âgées et des appartements sont réservés aux handicapés. Les chats et les chiens, eux, sont interdits sur le site.

La société Dwellings emploie 60 personnes : 7 personnes sont affectées à des fonctions administratives et les autres travaillent à l'entretien du site et aux différents services aux résidents. Ces derniers participent à la vie du site, s'organisent en groupes de travail et préparent des fêtes (Noël, jour de l'an, fête nationale...). Dans chaque bâtiment, un locataire est volontaire pour être « capitaine d'unité » : il se charge des relations entre les locataires et les gérants, il informe des problèmes des résidents et bénéficie pour ce travail d'une baisse de loyer.

Être locataire

Pour accéder aux logements subventionnés de Harbor Point, il faut satisfaire un certain niveau de revenu annuel en fonction du nombre de personnes par foyer : une famille de 4 personnes doit gagner au moins 16 000 \$ par an (18 300 euros), le revenu moyen d'un ménage à Boston étant de 50 000 \$ par an (57 170 euros). Pour les logements subventionnés, un appartement de 3 pièces se loue 1 500 \$ par mois (1 715 euros) et une maison 2 050 \$ par mois (2 343 euros).

Les loyers sont bas par rapport au prix du marché immobilier bostonien où un 2 pièces se loue 1 500 \$ (1 715 euros), ce qui explique qu'une centaine de personnes soient inscrites sur liste d'attente pour chaque type d'appartement, du F1 au F4. Étant donné la prise en charge très limitée du chômage aux États-Unis, rares sont les locataires qui n'ont pas d'emploi : 95 % des locataires des logements subventionnés ont un emploi. S'ils ne peuvent plus payer leur loyer, des procédures d'expulsion sont déclenchées : une trentaine ont été entamées et 6 ont abouti depuis le début de la réhabilitation du site.

Les locataires des logements non subventionnés de Harbor Point restent en général deux à trois ans et cherchent ensuite à devenir propriétaires, tandis que les personnes des logements subventionnés sont plus stables. Pourtant, ces dernières doivent renouveler leur bail tous les ans et remettre leur situation à jour. Leur logement, l'état et le fonctionnement des appareils ménagers sont inspectés à cette occasion. Les locataires considérés comme peu scrupuleux par le bailleur sont invités à suivre des cours sur l'entretien d'un logement.

Harbor Point Apartments
24 Oyster Bay Rd
Boston MA
Tél. : (617) 825-2033
Site : www.bostonapartments.com/harbor.htm

Mots clés (indexation DPH) : RECONSTRUCTION DU LOGEMENT, AIDE AU LOGEMENT, RÉHABILITATION DE QUARTIER, LUTTE CONTRE L'EXCLUSION.

Fiche réalisée le 01/06/2002
