

Séance publique du 10 juillet 2006

Délibération n° 2006-3496

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Bron

objet : **Opération de renouvellement urbain (ORU) - Fonds de concours à Axiade Rhône-Alpes**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Politique de la ville et renouvellement urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 20 juin 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le quartier de Terraillon à Bron comprend près de 9 500 habitants, dont 5 800 habitent trois copropriétés qui connaissent de graves difficultés de vie sociale et urbaine depuis de nombreuses années.

Des actions de requalification urbaine et d'habitat ont été engagées depuis quinze ans, mais malgré les efforts déployés, elles n'ont pas résolu les problèmes posés.

Aussi la commune de Bron, l'Etat, la Communauté urbaine, la Région, le Département et la Caisse des dépôts et consignations ont-ils signé en 2001 un protocole d'accord pour engager une ORU pour ce quartier.

L'objectif est de réaliser un véritable projet de quartier par la redéfinition d'une armature urbaine cohérente, une dédensification et le désenclavement de ce quartier, et de renforcer la centralité par la création d'espaces publics fédérateurs et l'implantation d'équipements publics de proximité.

Par délibération en date du 20 septembre 2004, le conseil de Communauté a engagé une équipe d'urbaniste pour élaborer un projet urbain pour lequel un dossier va être déposé à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) en juin 2006. Celui-ci prévoit :

- sur la copropriété Caravelle qui comprend 386 logements, dont 76 logements conventionnés appartenant à Axiade Rhône-Alpes :

- . la démolition de 86 logements dont 14 logements conventionnés appartenant à Axiade Rhône-Alpes,
- . un plan de sauvegarde sur les bâtiments maintenus ;

- sur la copropriété Terraillon qui comprend 639 logements (156 HLM), dont 434 sur les bâtiments A, B et C :

. la démolition de 304 logements sur les bâtiments A, B et C, dont 88 logements conventionnés appartenant à Axiade Rhône-Alpes,

. la transformation en logements locatifs publics des 130 logements privés non démolis sur le nord des bâtiments A et B, soit 35 logements Axiade existants et un objectif de 95 logements à acquérir par la Communauté urbaine pour être donnés en gestion à Axiade par bail à réhabilitation,

- . un plan de sauvegarde sur les bâtiments D et F.

Le groupe Alliadé est depuis toutes ces années un acteur de la requalification du quartier. A ce titre, il possède 229 logements acquis en diffus dans les copropriétés Caravelle et Terraillon.

L'opération de renouvellement urbain permet de passer de 1 025 à 936 logements selon les modalités suivantes :

- la démolition de 390 logements (dont 86 logements sociaux publics),
- le maintien global du nombre actuel de logements sociaux publics, soit 150 logements, les démolitions étant compensées par l'intégration de 95 logements privés dans le parc public par baux à réhabilitation,
- la construction de 301 logements de diversification (accession ou locatifs à loyer libre),
- la réhabilitation des logements privés existants.

Pour que cette opération soit menée à bien, il convient qu'Axiade Rhône-Alpes (groupe Alliade) :

- cède à la Communauté urbaine annuellement ses logements voués à la démolition pour un prix correspondant au capital restant dû,
- mette en œuvre un dispositif adapté de relogement des locataires HLM, des locataires privés et des propriétaires occupants, tout en mobilisant et remettant en état ses logements vacants, en mobilisant des logements vacants du parc privé, en prenant en gestion sous forme de baux à réhabilitation des logements acquis par la Communauté urbaine,
- continue à assurer le portage des logements vacants des tinés à être reloués,
- réalise un accompagnement social spécifique des ménages en difficultés des copropriétés,
- participe au renouvellement de l'offre de logements sur le quartier, en procédant à la vente à la Communauté urbaine de ses 12 logements non conventionnés situés à Caravelle et à la démolition des 88 logements lui appartenant à Terraillon. L'ensemble de ces logements étant ciblés dans le projet urbain de désenclavement du quartier, Axiade Rhône-Alpes doit reconstituer l'offre de ses logements sociaux démolis dans les proportions définies par l'Anru,
- mobilise les aides d'Alliade Services pour la remise en état des logements, pour les conseils en financement prodigués aux futurs acquéreurs et pour la réalisation des projets d'accession ainsi que pour l'aide locative.

Le coût total sur cinq ans de l'action d'accompagnement du renouvellement urbain des copropriétés Caravelle et Terraillon à Bron par le groupe Alliade est évalué à 8 052 333 € TTC et fera l'objet d'une convention tripartite entre le groupe Alliade, la Communauté urbaine et la commune de Bron.

Il se décompose de la manière suivante :

- les cessions immobilières à la Communauté urbaine sont évaluées à 4 321 470 € TTC et seront subventionnées à 70 % par l'Anru : elles sont à imputer sur l'autorisation de programme individualisée les 7 juillet 2003 et 21 juin 2005 au titre des acquisitions foncières des copropriétés Terraillon pour un montant total de 43 372 197 € en dépenses et 30 675 636 € de recettes (Anru),
- les baux à réhabilitation d'un montant total évalué à 1 781 250 € seront financés par l'Anru et des prêts réalisés par Alliade,
- les actions d'accompagnement d'un montant total estimé à 1 949 613 € seraient financées comme suit :

. Anru	576 552 €
. Communauté urbaine	839 919 €
. commune de Bron	156 849 €
. Axiade Rhône-Alpes	376 293 €

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 29 mai 2006 ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

a) - la convention avec Axiade Rhône-Alpes et la commune de Bron relative à l'accompagnement du renouvellement urbain du quartier Terrailon de Bron,

b) - la participation financière de la Communauté urbaine aux actions d'accompagnement sous forme d'une subvention de fonctionnement versée à Axiade, d'un montant total de 839 919 € sur 5 ans.

2° - Autorise le président à signer ladite convention.

3° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2006 et suivants - compte 657 480 - fonction 0824 - opération 0047.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,