



GRANDLYON
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du **15 février 2010**

Délibération n° 2010-1306

commission principale : **urbanisme**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : **Bron**

objet : **Opération de renouvellement urbain (ORU) de Bron Terrailon - Portage de la vacance de logements liée aux démolitions - Avenant à la convention de participation financière**

service : **Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain**

Rapporteur : Monsieur Longueval

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 5 février 2010

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 17 février 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Ariagno, Augoyard, Mme Bab-Hamed, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, MM. Bernard B, Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabert, Chabrier, Mme Chevassus-Masia, MM. Cochet, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Fournel, Gentilini, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Imbert Y, Imbert A, Jacquet, Joly, Kabalo, Lambert, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Lévêque, Llung, Longueval, Louis, Meunier, Millet, Ollivier, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, Pesson, M. Petit, Mme Pierron, MM. Pili, Pillon, Pilonel, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rudigoz, Sangalli, Serres, Sturla, Suchet, Terracher, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, M. Vaté, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : MM. Reppelin (pouvoir à M. Abadie), Charrier (pouvoir à M. Touléron), Mmes Pédrini (pouvoir à M. Llung), Dognin-Sauze (pouvoir à Mme Gelas), M. Appell (pouvoir à M. Sturla), Mmes Bailly-Maitre (pouvoir à Mme Pierron), Bonniel-Chalier (pouvoir à Mme Vessiller), Chevallier (pouvoir à Mme Baume), MM. Corazzol (pouvoir à Mme Vallaud-Belkacem), Forissier (pouvoir à M. Quiniou), Galliano (pouvoir à M. Fleury), Genin (pouvoir à M. Plazzi), Geourjon (pouvoir à M. Augoyard), Huguet (pouvoir à M. Buffet), Justet (pouvoir à M. Roche), Léonard (pouvoir à Mme Revel), Mme Levy (pouvoir à M. Gentilini), MM. Lyonnet (pouvoir à M. Bousson), Morales (pouvoir à M. Joly), Muet (pouvoir à M. Kimelfeld), Rousseau (pouvoir à M. Bouju), Vergiat (pouvoir à Mme Vullien).

Absents non excusés : Mme Bocquet.

Séance publique du 15 février 2010

Délibération n° 2010-1306

commission principale : urbanisme

commune (s) : Bron

objet : **Opération de renouvellement urbain (ORU) de Bron Terrailon - Portage de la vacance de logements liée aux démolitions - Avenant à la convention de participation financière**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 janvier 2010, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le contexte urbain et social

Le quartier du Terrailon à Bron est l'un des plus importants sites de copropriétés en difficulté de l'agglomération.

Situé au nord de Bron, à la limite de Villeurbanne et Vaulx en Velin, excentré par rapport au cœur de la ville, le quartier Terrailon comprend, sur les 3 000 logements que compte le secteur, un parc de 1 500 logements en copropriétés qui remplissent une fonction de parc social de fait :

- 48 % des ménages bénéficient d'une aide au logement (Bron 26 %, Communauté urbaine 28 %),
- 57 % des ménages de Terrailon sont allocataires de la caisse d'allocations familiales (CAF), (Bron 46 %, Communauté urbaine 49 %),
- 16,2 % des allocataires CAF bénéficient de la couverture maladie universelle complémentaire (CMUC) (Communauté urbaine 9,3 %),
- 35% des demandeurs d'emplois n'ont aucun diplôme (Bron 25 %, Communauté urbaine 17 %).

Conçues dans les années 1960 et faute de moyens suffisants pour assurer une gestion et un entretien satisfaisants, les copropriétés sont marquées par une dégradation du bâti et des espaces extérieurs. Elles souffrent en outre d'une conception urbaine et architecturale qui concourt à leur enclavement.

Les interventions publiques menées depuis 1989 dans le cadre de la politique de la ville, si elles ont permis de contenir les dysfonctionnements les plus graves, n'ont pas enrayé la dégradation du cadre et des conditions de vie dans ce secteur. Face à ce constat, les collectivités ont fait le choix d'une transformation forte et durable, à travers une opération de renouvellement urbain ambitieuse.

L'ORU de Terrailon

L'ORU du quartier Terrailon fait l'objet d'une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), signée par l'ensemble des partenaires le 22 février 2008. Les objectifs du programme sont la redéfinition d'une armature urbaine cohérente, la restructuration des copropriétés en unités de petite taille dans un souci de meilleure appropriation et gestion, le renouvellement et la diversification de l'offre de logements au travers d'opérations de démolition-reconstruction.

L'intervention publique sur un site de copropriétés, si elle s'impose, n'en reste pas moins lourde et complexe à mettre en œuvre du fait du statut des logements. La maîtrise publique du foncier est un préalable incontournable qui détermine des modalités opérationnelles spécifiques. Le dispositif de relogement sur l'ORU Terrailon est, en effet, particulier :

- intervention d'un bailleur public Alliade habitat, propriétaire dans le diffus dans les copropriétés Caravelle et Terrailon, adossée à une convention tripartite avec la Communauté urbaine et la Ville ;

- dispositif d'acquisition-vente porté par la Communauté urbaine, permettant le maintien de propriétaires occupants.

Ces deux volets ont été définis au démarrage de l'opération de renouvellement urbain. Le premier volet porté par Alliade habitat demande aujourd'hui à être amendé et adapté au regard des contraintes opérationnelles.

Avenant à la convention de participation financière Alliade-Communauté urbaine-commune de Bron

Depuis 1998, les collectivités ont, avec le concours du groupe Alliade, monté un dispositif partenarial de portage de logements dans les copropriétés Caravelle et Terraillon. Le groupe Alliade a ainsi acquis depuis une dizaine d'années, à la demande des collectivités, 228 logements dans ces copropriétés.

Dans la dernière convention signée en 2006, les coûts de portage identifiés comme restants à financer sur la période 2006-2010 étaient évalués à 630 842 €, dont 432 127 € à la charge de la Communauté urbaine.

Dans le temps, deux objectifs ont été successivement poursuivis, en cohérence avec deux phases distinctes du projet global porté par les partenaires pour le quartier :

- jusqu'en 2006, l'acquisition et le portage de la vacance de logements par Alliade habitat visaient à la maîtrise de l'occupation sociale (en 2006, 98 logements vacants) ;

- à partir de 2007, dans le cadre de l'ORU, ces mêmes dispositions répondent à de nouveaux enjeux. Il s'agit d'anticiper l'offre de relogement afin, le moment venu, d'accélérer le relogement, d'avancer l'opération de démolition et de réduire ainsi pour la Communauté urbaine, les dépenses directes de portage. Au 1er juin 2009, 68 logements vacants sont portés par Alliade habitat.

En raison des délais d'instruction du dossier de Terraillon par l'Anru (comité d'engagement Anru en mars 2007, signature de la convention Anru en février 2008) et de la complexité inhérente à une intervention en site de copropriétés, la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain a subi un décalage important dans le temps (ORU organisée en deux phases opérationnelles distinctes, la première sur la copropriété Caravelle, la deuxième sur la copropriété Terraillon).

Ainsi, l'étalement de l'opération de relogement de Caravelle et le report de celle de Terraillon ont eu un impact direct sur les coûts de portage, passant de 0,6 M€ à 1,9 M€, soit un dépassement de 1,3 M€.

Face à cette situation, deux pistes ont été travaillées dans l'objectif de contenir les dépenses :

- l'accélération des acquisitions par la Communauté urbaine des logements d'Alliade habitat destinés à la démolition,

- le lancement au plus tôt de l'opération de relogement de Terraillon.

Ces dispositions sur la période 2006-2010 ont été approuvées par le comité de pilotage de l'ORU de Bron Terraillon le 6 juillet 2009, ainsi que le principe d'un avenant à la convention initiale qui prenne en compte ces éléments.

Sur la base d'un démarrage de l'opération de relogement de la copropriété Terraillon au tout début de l'année 2010 selon la décision du comité de pilotage de l'ORU du 9 novembre 2009, le coût global prévisionnel du portage de la vacance de 2006 à 2010, sous maîtrise d'ouvrage d'Alliade Habitat, est désormais de 1 933 040 €, avec la répartition suivante :

	Coût total du portage de la vacance de 2006 à 2010	Communauté urbaine	Ville	Alliade habitat
Convention initiale	630 842 €	432 127 €	107 243 €	91 472 €
Avenant	1 302 198 €	894 100 €	221 373 €	186 725 €
Total	1 933 040 €	1 326 227 €	328 616 €	278 197 €
Pourcentage	100 %	69 %	17 %	14 %

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - l'attribution d'une subvention de fonctionnement complémentaire d'un montant de 894 100 € au profit d'Alliade habitat dans le cadre du portage de la vacance des logements destinés à la démolition dans les copropriétés du quartier Terrailon ;

b) - l'avenant à la convention signée entre la Communauté urbaine, Alliade habitat et la commune de Bron définissant, notamment, les conditions d'utilisation de cette subvention.

2° - **Autorise** monsieur le président à signer ledit avenant.

3° - **La dépense** de fonctionnement sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2010 et suivants - compte 657 480 - fonction 824 - opération n° 0047, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 350 000 € en 2010,
- 350 000 € en 2011,
- 194 100 € en 2012.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 17 février 2010.