Bureau du 13 janvier 2003

Décision n° B-2003-1042

commune (s) : Bron

objet : **Quartier du Terraillon - Copropriétés Terraillon, Plein Sud et Guillermin - Travaux urgents préalables au plan de sauvegarde concernant les copropriétés dégradées - Protocole d'accord avec la Caisse des dépôts et consignations - Fonds de concours**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Développement social urbain

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 27 décembre 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2002-0444 en date du 4 février 2002, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

L'objet du présent rapport concerne le versement d'une participation financière de 57 931 € pour la réalisation de travaux d'urgence préalables à la mise en place du plan de sauvegarde pour les copropriétés dégradées de Bron Terraillon, sous maîtrise d'ouvrage de ces copropriétés.

Dans le cadre du contrat de ville, la commune de Bron et la Communauté urbaine, en partenariat avec l'Etat, ont engagé depuis 1989 une démarche de redynamisation des copropriétés dégradées du quartier de Bron Terraillon grâce à des actions et à des outils de requalification et d'aide à la décision : acquisition de 240 logements sur les copropriétés Terraillon et Caravelle par Logirel, qui devient syndic de la copropriété Caravelle en 1993, mission de proximité des syndics, conseil aux accédants, formation des copropriétaires, observatoire du logement, etc.

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) de 1996 à 1998 sur les copropriétés Terraillon et Caravelle a permis de réhabiliter les parties communes de Caravelle. Le manque de collaboration des gestionnaires de Terraillon et le très faible niveau de revenu des copropriétaires n'a permis ni de réhabiliter cette copropriété ni d'engager de réels travaux dans les logements de ces patrimoines privés malgré un fonds de participation des collectivités (Communauté urbaine et Commune) aux propriétaires occupants sur les travaux en parties communes de 20 % des travaux subventionnables par l'Etat.

Les tendances lourdes de dégradation des conditions de vie comme du cadre de vie (bâti, parties communes et espaces extérieurs) qui se poursuivent et s'étendent aux franges des copropriétés Terraillon et Caravelle, amènent à repenser le dispositif d'actions et à mettre en œuvre un processus plus radical de renouvellement urbain sur l'ensemble du quartier.

Le conseil interministériel des villes du 1er octobre 2001 a retenu le projet de renouvellement urbain de Bron en complément du grand projet de ville de l'agglomération lyonnaise ainsi que le site de Bron Terraillon comme site expérimental copropriétés dégradées.

Un des outils de ce renouvellement urbain est le plan de sauvegarde qui a été arrêté par monsieur le préfet en décembre 2001 pour les quatre copropriétés Terraillon, Caravelle, Plein Sud et résidence Guillermin pour la période 2002-2006.

Ce plan de sauvegarde permet en 2002 de réaliser les travaux d'urgence visant la sécurité des personnes et la conservation du bâti. Parallèlement, un plan de patrimoine va être construit avec les partenaires financiers, chacun des syndics et conseils syndicaux des copropriétés et permettra la réalisation de travaux de remise à niveau entre 2003 et 2006. Il s'agit bien de redonner une place sur le marché du logement à ces copropriétés en s'assurant d'un redressement durable de la gestion de ces ensembles immobiliers.

Vu les difficultés importantes vécues au quotidien par ce quartier, il est proposé de porter les aides pour réaliser des travaux d'ampleur dans les parties communes à environ 70 %, afin de permettre un engagement de l'ensemble des copropriétaires.

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) intervient à hauteur de 50 % du montant hors taxes. La commune de Bron, qui a délibéré le 28 mars 2002 pour approuver sa participation au titre de l'année 2002 à hauteur de 57 931 € intervient et finance ces travaux à hauteur de 10 % du coût TTC. La Communauté urbaine interviendrait à hauteur de 10 % du coût TTC. Parallèlement, l'Anah apportera des aides pour permettre des travaux dans les parties privatives.

Pour l'année 2002, le coût total prévisionnel des travaux d'urgence, sous maîtrise d'ouvrage des copropriétés, est de 579 306 € TTC. Le montage financier pourrait être :

- commune de Bron	57 931 €
- Anah	274 553 €
- copropriétés	188 891 €
- Communauté urbaine	57 931 €

Ainsi, dans le détail, la Communauté urbaine verserait :

- à la copropriété Terraillon	30 755 €
- à la copropriété Plein Sud	24 176 €
- à la résidence Guillermin	3 000 €

Au titre de l'année 2002, la copropriété Caravelle ne bénéficiera pas de subvention des collectivités.

Par ailleurs, les copropriétés, qui n'ont pas de fonds de réserve du fait de l'extrême fragilité de leur trésorerie, ne peuvent faire l'avance de paiement des travaux du plan de sauvegarde en attente du versement des subventions par les collectivités et l'Anah.

Ainsi, pour éviter ces problèmes de trésorerie, il est proposé de verser un acompte équivalent à 60 % du montant des subventions des collectivités locales au moment de la passation de l'ordre de service de démarrage des travaux d'urgence du plan de sauvegarde ; le solde de 40 % étant payé sur factures attestées.

Ces acomptes ne portant que sur le rythme de versement des subventions, ne généreraient pas de dépenses supplémentaires. La Communauté urbaine mettrait en œuvre le versement d'acomptes à condition que la commune de Bron s'engage à procéder de la même manière par délibération.

Par ailleurs, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) propose à chacune des copropriétés de leur avancer les subventions par l'intermédiaire d'un organisme financier. Pour cela, la CDC souhaite signer un protocole d'accord avec les différents partenaires financiers de ce plan : les syndicats, la banque intermédiaire, l'Anah, la commune de Bron et la Communauté urbaine ;

Vu ledit dossier ;

Vu la délibération n° 2002-0444 en date du 4 février 2002 ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - le versement d'une participation financière à l'opération de réalisation de travaux d'urgence préalables à la mise en place du plan de sauvegarde pour les copropriétés dégradées de Bron Terraillon, sous maîtrise d'ouvrage des copropriétés concernées, pour un montant total de 57 931 € nets de taxes, représentant 10 % du coût TTC,

b) - le principe de versement d'acomptes à hauteur de 60 % des subventions prévues pour les travaux d'urgence du plan de sauvegarde dans chacune des copropriétés.

2° - Autorise monsieur le président à signer :

a) - les conventions de participations financières à intervenir avec chacune des copropriétés à savoir :

- la copropriété Terraillon pour un montant de 30 755 €,
- la copropriété Plein Sud pour un montant de 24 176 €,
- la résidence Guillermin pour un montant de 3 000 € nets de taxes,

b) - le protocole d'accord à intervenir entre la Caisse des dépôts et consignations, la Communauté urbaine et les différents partenaires financiers de cette opération.

3° - La dépense correspondante sera imputée sur les crédits à inscrire au budget de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercice 2003 - compte 657 280 - fonction 824 - opération 0117.

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