

Bureau du 10 juillet 2003

Décision n° B-2003-1488

commune (s) : Saint Priest

objet : **Saint Priest centre - Opération de renouvellement urbain - Plan de sauvegarde des copropriétés Alpes, Bellevue, Ermitage et Beauséjour**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 1 juillet 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Dans le cadre de la politique de développement social urbain inscrite dans le contrat de ville 2000-2006, et plus particulièrement de l'opération de renouvellement urbain de Saint Priest centre, est prévu le plan de sauvegarde des copropriétés Alpes, Bellevue, Ermitage et Beauséjour.

La mise en place d'une procédure de sauvegarde a été décidée par l'Etat, par un arrêté de monsieur le préfet en date du 12 décembre 2001 pour les copropriétés Alpes (288 logements), Bellevue (532 logements), Ermitage (180 logements) et Beauséjour (190 logements).

Cette démarche de plan de sauvegarde permet aux pouvoirs publics, selon leurs compétences et dans le cadre d'un partenariat fort, d'initier et d'organiser un cadre de dialogue et de coopération entre les différents acteurs concernés (Etat, collectivités locales, copropriétaires, syndicats) afin de restaurer le cadre de vie des habitants et de rétablir un bon état de fonctionnement des copropriétés. Le plan de sauvegarde hiérarchise, coordonne et programme, pour une durée de cinq ans, les actions ou mesures à partir des engagements des différents partenaires associés au projet et en précise les modalités de mise en œuvre.

Le tableau suivant décline, selon les objectifs principaux, les actions, leur champ de mise en œuvre (copropriétés concernées), leur estimation financière prévisionnelle et la priorité de mise en œuvre :

Estimation des actions et des coûts du plan de sauvegarde de Saint Priest

Actions	Partenaires	Estimation du coût sur 5 ans
TRANSFORMER FONDAMENTALEMENT LES MODALITES DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIETES		
L° - Modification de l'organisation juridique pour un fonctionnement plus mobilisateur et moins coûteux aux Alpes, pour un fonctionnement séparé des bâtiments A et B partage des espaces verts entre Alpes Azur, C-D et A-B création d'une union pour la gestion des communs	syndics conseil syndical intervenants conseils notaires services publics fonciers et espaces verts	conseil juridique, frais d'actes et de procédures : 61 000 €

à Bellevue		
· réflexion sur l'affectation des espaces extérieurs aux syndicats créés à l'origine		
2° - Formation des conseils syndicaux		
· à poursuivre et accompagner pour les Alpes, Bellevue et Beauséjour (2 séances par an)		formation des conseils syndicaux
· à mettre en place à Ermitage		38 100 € à 45 750 €
· création d'une charte du représentant d'allée		
3° - Dispositif de lutte contre les impayés		
· élaboration d'un protocole de prévention et de traitement	centre sociaux	
· travail sur les documents des syndicats de présentation des comptes et d'appels de charges	CCAS	
· recherche de solutions dans le cadre de l'action sociale	bailleurs sociaux	
	FSL	
1° - Convention de gestion de proximité		
· plan propreté sur l'ensemble des espaces extérieurs	partenaire de la	
· cession d'espaces au domaine public	convention GSUP	
· formation des personnels techniques	copropriété	gestion de proximité
· actions d'appropriation des travaux et nouveaux équipements		205 800 €
· soutien aux initiatives d'auto-réfection collective		
· fonds de travaux anti-vandalisme		
AGIR SUR LA STABILISATION SOCIALE		
5° - Accompagner l'accession sociale à la propriété		
· rencontres individuelles pour les nouveaux acquéreurs	service logement	
· réunion collective des acquéreurs récents	bailleurs sociaux	
5° - Production de solutions ponctuelles pour des familles en sur-occupation ou troubles de voisinage	FSL	diagnostic de l'accompagnement social : 9 140 €
· prospection foncière	CAF	
· conventionnement de 10 logements par an dans les copropriétés	centres sociaux	
7° - Accompagnement social des propriétaires occupants en difficultés		
· pré-diagnostic social (20 ménages environ)	MDR	
· accompagnement social lié au logement	CCAS	
3° - Actions collectives de développement social		
· contre le vandalisme dans les parties communes et espaces extérieurs	agent de dév.	
· valorisation des habitants et échanges entre générations	social	
· médiation-traduction autour du fonctionnement de la vie collective	école	
· information des locataires des copropriétés	médiateurs	actions collectives
· implication des habitants dans les projets de la ville (ORU)	interprètes	programmation du contrat de ville

REQUALIFIER L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE		
3° - Volet réhabilitation sur trois ans		
objectifs en parties communes : 11 immeubles Beauséjour et Ermitage : 2 260 000 €	Anah	
plan de patrimoine-remise à niveau : Bellevue : 305 000 €	Région	volet réhabilitation : 4 095 000 € TTC
equalification de logements (parties privatives)	collectivités locales	
106 logements Bellevue-Ermitage-Beauséjour : 1 530 000 €		
3°bis - Mission de suivi-animation du volet réhabilitation du plan de sauvegarde		411 500 €

La Communauté urbaine participerait aux actions décrites dans les points 1 à 8 selon des clés de financement qui seront fixées d'un commun accord au fur et à mesure de l'avancement opérationnel.

La partie 9°-travaux de réhabilitation des copropriétés- est réalisée par les différentes copropriétés pour les parties communes et par les copropriétaires pour les parties privatives. Le coût total de ces travaux est évalué à 4 095 000 € TTC sur la période de cinq ans. La participation de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) est estimée à 1 557 000 €, celle de la Région à 379 000 €. Les contributions des copropriétaires sont évaluées à 759 000 €. La participation de la Communauté urbaine, à parité avec la Commune, est estimée à un montant de 700 000 €.

La Communauté urbaine est maître d'ouvrage de la partie 9 bis : suivi-animation du plan de sauvegarde. Ce suivi-animation est estimé à 411 500 €. Des participations de la commune de Saint Priest et de l'Etat viendront réduire la charge nette communautaire.

Les conventions d'application du plan de sauvegarde ont été rédigées en collaboration avec les partenaires institutionnels et les habitants et ont été approuvées par l'assemblée générale de chaque copropriété concernée ;

Vu ledit dossier ;

Vu la délibération du Conseil n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003 ;

DECIDE

1° - Approuve le contenu du plan de sauvegarde des copropriétés Alpes, Bellevue, Ermitage et Beauséjour à Saint Priest.

2° - Autorise monsieur le président à signer les conventions correspondantes avec chacune des copropriétés Bellevue, Beauséjour, Alpes et Ermitage ainsi que tous documents y afférents, notamment la charte locale pour la prévention et le traitement des impayés de charges.

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