

Séance publique du 10 mai 2004

Délibération n° 2004-1854

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Contrat de ville de l'agglomération lyonnaise - Convention triennale visant au renforcement de la gestion sociale de proximité dans les résidences de la SA Gabriel Rosset - Fonds de concours à la SA Gabriel Rosset**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 21 avril 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

L'objet du présent rapport concerne le versement d'une participation financière de la communauté urbaine de Lyon d'un montant de 330 000 € nets de taxes à la SA Gabriel Rosset, maître d'ouvrage d'un programme de réhabilitation de son patrimoine et de la mise en œuvre, en complément, d'un programme de petits travaux et de renforcement de la gestion de proximité sur trois ans de 2004 à 2006.

Le patrimoine de la SA Gabriel Rosset est globalement inscrit dans le contrat de ville au titre de sa mission particulière d'intégration par le logement (chapitre 7-4 du volet habitat).

Une bonne partie, environ un tiers de ce patrimoine est actuellement dans un état de vétusté accentuée. La gestion locative a été longtemps insuffisante, la maintenance et la propreté également. Par conséquent, les conditions faites aux locataires concernés sont indignes et la fonction d'intégration est d'autant plus difficile à assurer.

Aujourd'hui, il existe une opportunité de sortir de cette situation en combinant :

- la mise en œuvre d'un avenant au plan de redressement de la SA Gabriel Rosset qui lui permette de relancer un programme de réhabilitation lourde sur une partie significative de son patrimoine (environ 500 logements),
- la mise en œuvre en complément d'un programme de petits travaux et de renforcement de la gestion sociale de proximité (GSP).

L'avenant au plan de redressement concernerait l'Etat, la confédération générale des loueurs de logements sociaux et les actionnaires de la SA Gabriel Rosset, filiale de l'Opac du Rhône (dont le Département). La convention de renforcement de la GSP concernerait la SA Gabriel Rosset, l'Etat, le Département et la Communauté urbaine .

C'est dans ce cadre qu'est proposée l'approbation de cette convention triennale de renforcement de la gestion de proximité qui concernerait 897 logements selon la liste établie en annexe. Son contenu porterait sur les points suivants :

- logements : une évolution très sensible de l'effort consacré à la remise à niveau des logements semble nécessaire, les besoins de travaux pour les années 2004 à 2006 sont calculés sur la base de 100 logements par an et 2 500 € par logement, soit 250 000 € par an,
- parties communes : reprise des parties communes (propreté, mise en peinture ou carrelage, divers embellissements) et en particulier des pieds d'immeubles, halls d'entrée et cages d'escalier. La réalisation progressive de contrôle des accès devrait avoir pour conséquence une diminution des dégradations et donc des frais liés à la remise en état des parties communes et à l'enlèvement des encombrants et des épaves,
- espaces extérieurs : les espaces extérieurs devront, à la fois pour des raisons structurelles (entretien *a minima*) et conjoncturelles (sécheresse), faire l'objet, dans les trois années à venir, d'un effort particulier de remise à

niveau et de surentretien. Une extension de l'intervention des brigades vertes serait envisageable dans les espaces naturels boisés,

- présence sur les sites : communication et information des locataires. De nouvelles procédures visant à un suivi plus régulier des résidences sont mises en place depuis le début de 2004 avec l'appui des agences de l'Opac du Rhône pour les sites éloignés du centre de l'agglomération,

- responsabilisation des locataires : même s'il apparaît, à l'expérience, difficile de faire vivre de véritables comités de locataires représentatifs (résidences trop petites, peuplement très fragile) dans les résidences de la SA Gabriel Rosset, une mobilisation et une responsabilisation des habitants doivent ponctuellement être possibles à l'occasion de la mise en œuvre des actions de type gestion sociale et urbaine de proximité (GSUP).

Ce plan d'actions se mettrait en œuvre sous condition de l'approbation à venir de l'avenant au plan de redressement de la SA Gabriel Rosset et donc en s'articulant avec le programme de réhabilitations-restructurations que permettra ce protocole.

Le coût global de cette opération triennale (2004-2006) est estimé à 1 740 000 € TTC avec un engagement financier pour la Communauté urbaine de 330 000 € nets de taxes.

Le plan de financement triennal serait le suivant :

- SA Gabriel Rosset	330 000 €
- département du Rhône (brigades blanches)	750 000 €
- Etat	330 000 €
- Communauté urbaine	330 000 €
	<hr/>
total	1 740 000 €

Le versement de la participation communautaire s'échelonne sur les trois ans avec un maximum de 110 000 € par an, une avance de 50 % pourra être versée au début de chaque année sur présentation du plan annuel validé par le comité de pilotage.

Le tableau récapitulatif par commune des résidences concernées par ce programme de renforcement de la gestion de proximité est annexé à la présente délibération ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la passation d'une convention triennale relative au programme de renforcement de gestion de proximité dans les résidences de la SA Gabriel Rosset pour les années 2004, 2005 et 2006,

b) - le programme triennal de renforcement de la gestion de proximité dans les résidences de la SA Gabriel Rosset ainsi que le versement de la participation financière de la Communauté urbaine à hauteur de 330 000 € nets de taxes à la SA Gabriel Rosset au titre des années 2004, 2005 et 2006,

c) - le versement annuel d'une participation financière d'un montant maximum de 110 000 € nets de taxes avec une avance de 50 % versée au début de chaque année sur présentation du plan d'actions annuel validé par le comité de pilotage.

2° - Autorise monsieur le président à signer la convention arrêtant les modalités de participations financières entre les différents partenaires pour les opérations engageant la Communauté urbaine.

3° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2004 et suivants - compte 657 280 - fonction 824 - opération n° 0452.

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