

Séance publique du 14 novembre 2005

Délibération n° 2005-3027

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Bron

objet : **Quartier Terraillon - Plan de sauvegarde pour les copropriétés dégradées - Programme d'actions et convention**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 26 octobre 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

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, ont conduit le conseil interministériel des villes du 1er octobre 2001 à retenir le projet de renouvellement urbain de Bron en complément du grand projet de ville (GPV) de l'agglomération lyonnaise. L'opération de renouvellement urbain (ORU) va faire l'objet d'une convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru).

La stratégie immobilière de cette opération de renouvellement urbain comprend deux volets :

- des opérations de dédensification en réponse à des problèmes techniques (état du bâti), urbains (densité) et sociaux (crystallisation de problèmes sociaux) qui rendent l'action publique inopérante : démolition de 86 logements de la copropriété Caravelle et de 304 logements au cœur de la copropriété Terraillon,
- la requalification et la stabilisation d'une partie du parc en copropriété : copropriétés Plein-Sud (435 logements) et Caravelle (300 logements maintenus), résidence Guillermin (35 logements) et une partie des bâtiments de la copropriété Terraillon (335 logements maintenus) grâce à un plan de sauvegarde.

Le plan de sauvegarde a permis, en 2003/2004, de réaliser des travaux d'urgence, visant la sécurité des personnes et la conservation du bâti ; travaux pour lesquels la Communauté urbaine a apporté une subvention de 57 931 €, conformément à la décision du Bureau du 13 janvier 2003.

Parallèlement, un plan de patrimoine a été construit avec les partenaires financiers, chacun des syndicats et conseils syndicaux des copropriétés et leur maître d'œuvre. Il permettra la réalisation de travaux de remise à niveau entre 2005 et 2009. 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.

Les besoins de travaux sur le bâti sont estimés à environ 15 M€ HT. Le présent plan de sauvegarde, à engager sur une période de cinq ans, constitue une première tranche de la démarche globale de requalification à développer sur dix ans.

Vu les difficultés importantes vécues au quotidien par ce quartier, les partenaires s'engagent à aider les copropriétaires à revaloriser leur patrimoine par l'attribution d'aides financières sous réserve de l'engagement des copropriétaires dans cette démarche. Il est proposé de porter les aides pour réaliser des travaux d'ampleur sur les parties communes à 64 %, afin de permettre un engagement de l'ensemble des copropriétaires.

La première tranche de travaux en parties communes de 2005 à 2009 s'élèverait à 6 955 000 € TTC.

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) interviendra à hauteur de 50 % du montant hors taxes.

La commune de Bron, qui a délibéré le 24 mars 2005 pour approuver sa participation au titre de l'année 2005 à hauteur de 75 000 €, financera ces travaux à hauteur de 7 % du montant TTC, soit 104 700 € maximum les années suivantes.

La Communauté urbaine interviendrait à hauteur de 7 % du montant TTC, soit 75 000 € en 2005 et pour un montant maximum prévisionnel de 104 700 € les années suivantes.

La Région, dans le cadre de son intervention sur les copropriétés dégradées redéfinie dans sa délibération des 19 et 20 mai 2005 financera aussi ces travaux à hauteur d'environ 504 000 € (cette subvention pourrait être intégrée au guichet unique) correspondant à 20 % du coût des travaux et honoraires TTC, plafonnée à 800 € par logement et 160 000 € par copropriété.

La participation des copropriétaires s'élèverait à 2 511 000 €.

Le plan de sauvegarde prévoit aussi de soutenir les copropriétaires souhaitant réaliser des travaux dans leurs logements grâce à des subventions de l'Anah et des collectivités. La Communauté urbaine réserverait 5 000 € en 2005 et 20 000 € les années suivantes pour la réalisation de travaux en parties privatives sur une vingtaine de logements par an. La commune de Bron réserve les mêmes subventions.

La Communauté urbaine aidera :

- les propriétaires occupants, à hauteur de 17,5 % du montant TTC des travaux, en fonction de leurs ressources (les mêmes que l'Anah),

- les propriétaires bailleurs, à hauteur de 15 % du montant TTC des travaux, s'ils décident de conventionner leur logement.

Le plan de sauvegarde comprend aussi des actions d'accompagnements des copropriétés : l'appui aux copropriétés a pour finalité une meilleure maîtrise des charges, la dynamisation des conseils syndicaux, une gestion patrimoniale des copropriétés et la réalisation des plans de patrimoine que l'on retrouve détaillée dans la convention.

La convention particulière de plan de sauvegarde fixe les engagements souscrits par les différents signataires : l'État, l'Anah, la Communauté urbaine, la commune de Bron, la région Rhône-Alpes, le Département, la Caisse des dépôts et consignations, les syndicats des copropriétaires représentés par leur syndic et leurs conseils syndicaux, la CILL, collecteur du 1 % logement, Axiade Rhône-Alpes.

Cette convention prend effet à sa date de signature pour une période de cinq ans. Elle pourra faire l'objet de précisions ou d'actualisations après chaque bilan annuel. Les modifications ainsi apportées pourront dans certains cas faire l'objet d'un avenant ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le programme d'action et la convention relative au plan de sauvegarde des copropriétés Terrailon, Caravelle, Plein Sud et Guillermin à Bron.

2° - Autorise monsieur le président à signer :

a) - la convention relative au plan de sauvegarde pour les copropriétés dégradées à Bron,

b) - les conventions de participation financière tripartites avec la commune de Bron et les syndicats des copropriétés Terrailon, Caravelle, Plein Sud et résidence Guillermin.

3° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2005 et suivants - compte 657 280 - fonction 72 - opération 117.

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