

## **Le Conseil,**

Vu le rapport du 2 octobre 1997, par lequel monsieur le président :

### **A - Expose ce qui suit :**

Les copropriétés récentes accueillent, pour une bonne part, des ménages modestes et parfois défavorisés. En raison de ce rôle social, le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté urbaine propose, là où c'est nécessaire, d'enrayer la dévalorisation de l'habitat et le processus de ségrégation sociale en favorisant la réhabilitation et la requalification globale du quartier.

L'intervention publique dans les copropriétés récentes a démarré à partir des années 1980. En 1991, le conseil de communauté a décidé d'intervenir dans les quatre grandes copropriétés dégradées de l'agglomération. Cette intervention prend la forme d'une action lourde qui s'appuie sur des équipes de maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (DSU) et d'animation d'OPAH. Dans les quatre sites, l'intervention publique s'appuie sur la politique de développement social et urbain, les secteurs étant classés en catégorie 1 du contrat de ville.

A côté de ces copropriétés très dégradées, plusieurs présentent des signes de fragilité : déqualification économique et technique, problèmes sociaux, difficultés de gestion. Il est apparu judicieux d'intervenir, avant que les phénomènes de dévalorisation se développent, par un travail de prévention qui s'appuie sur les forces dynamiques impliquées dans le fonctionnement de la copropriété. Ce souci de prévention, qui figure comme un des objectifs du PLH, est largement partagé par les communes d'implantation et l'Etat. Les interventions de la Communauté urbaine concernent les copropriétés situées à l'intérieur des sites prioritaires du contrat de ville (catégories 1 et 2), où elles jouent un rôle majeur de diversification sociale et aux copropriétés situées dans les périmètres d'OPAH.

Parmi les moyens d'intervention et en complément de ceux existants, il serait souhaitable de mettre en place un outil de portage immobilier. L'objet de cette structure serait d'assurer, de façon limitée, le portage immobilier de lots de copropriétés dans un double objectif :

- prévenir les dérives, réguler et conforter le fonctionnement du marché privé (favoriser l'arrivée de nouveaux propriétaires occupants dynamiques, améliorer l'habitat pour redynamiser le marché),
- conforter le fonctionnement des copropriétés par une dynamisation des instances de gestion de la copropriété.

Cet outil, qui interviendrait au sein des copropriétés désignées par la Communauté urbaine, en accord avec les communes concernées et l'Etat et en complément de l'ensemble d'un dispositif de prévention, devrait pouvoir :

- acquérir des lots,
- procéder, le cas échéant, à des travaux,
- revendre ces lots sur le marché dans le sens des objectifs fixés,
- gérer ces lots dans l'attente de leur cession,
- jouer un rôle de copropriétaire actif et dynamique à l'intérieur de la copropriété.

La définition des modalités opérationnelles et des conditions juridiques et financières d'intervention et de fonctionnement d'un tel outil constitue un exercice d'une grande complexité. A cette fin, il serait souhaitable de s'adjoindre les services d'un organisme compétent en la matière.

La Société centrale d'équipement du territoire (SCET) qui, au plan national, est intervenue à plusieurs reprises dans des actions sur les copropriétés dégradées, en particulier sur le thème de l'acquisition de logements, est particulièrement bien placée pour réaliser ce travail.

Celui-ci se décomposerait en deux phases :

- l'analyse de l'ensemble des missions de la structure : portage immobilier (acquisitions, travaux, revente, gestion locative) et dynamisation de la copropriété,
- la définition du type de structure, des moyens financiers et des modes d'intervention, des conditions d'équilibre financier, des conditions de montage de la structure et des relations avec la collectivité.

Le coût de cette mission, qui serait confiée par lettre de commande, serait de 100 000 F HT, soit 120 600 F TTC. La Caisse des dépôts et consignations (CDC) est disposée à contribuer à hauteur de 50 % du montant TTC, soit 60 300 F TTC ;

**B - Propose** de l'autoriser à, d'une part, signer la convention de participation à intervenir entre la Communauté urbaine et la CDC, d'autre part, solliciter auprès de la CDC la contribution correspondante et de fixer l'imputation de la dépense ainsi que l'inscription de la recette ;

Vu le présent dossier ;

Oùï l'avis de ses commissions urbanisme, habitat et développement social et finances et programmation ;

#### DELIBERE

**1° - Autorise** monsieur le président à :

- a) - signer la convention de participation à intervenir entre la Communauté urbaine et la CDC,
- b) - solliciter auprès de la CDC la contribution correspondante.

**2° - La dépense** à engager sera imputée sur les crédits inscrits au budget de la Communauté urbaine - exercice 1997 - compte 617 100 - fonction 53.

**3° - La recette** correspondante sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 1997 - compte 747 800 - fonction 653.

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