

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 juin 1997, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Dans le cadre de la mise en œuvre du grand projet urbain des Minguettes à Vénissieux, il est proposé de prendre en compte les copropriétés privées dans la politique d'amélioration de l'habitat initiée par les partenaires publics.

Les quinze copropriétés implantées dans les quartiers des Minguettes et Max Barel représentent au total 1835 logements ; elles partagent à la fois une unité de site et une unité historique mais sont hétérogènes quant à leur implantation, leur morphologie, leur occupation sociale, leur gestion et leur fonctionnement.

Ce parc de copropriétés, compte tenu de son environnement, montre aujourd'hui des signes plus ou moins forts de fragilisation ou de dégradation pour une partie d'entre elles. C'est pourquoi il est souhaitable d'engager une politique de prévention pour l'ensemble du parc.

Par ailleurs, les plus en difficultés d'entre elles pourraient, en parallèle, bénéficier d'une procédure d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Celle-ci consisterait à :

- mettre en place un dispositif d'aide globale à ces copropriétés intégrant leur spécificité propre,
- permettre de construire un partenariat cohérent entre partenaires publics et copropriétaires s'inscrivant dans la dynamique territoriale de réhabilitation en cours de ces quartiers,
- assurer la continuité du fonctionnement des copropriétés dans le cadre de leur statut,
- favoriser le maintien et l'amélioration du patrimoine par les copropriétaires selon une programmation s'inscrivant dans la durée,
- confirmer la vocation d'accession sociale à la propriété de ce parc en prévenant la fragilisation sociale.

Pour répondre à ces objectifs, les partenaires publics -Communauté urbaine, ville de Vénissieux, région Rhône-Alpes, Etat et Caisse des dépôts et consignations- s'engagent à mettre en place un dispositif expérimental d'animation et de prévention, en relation avec les syndicats de copropriétaires et les syndicats, qui aura pour objectifs :

- d'assister les copropriétaires et les syndicats pour l'élaboration de plans de patrimoine prenant en compte la durée de l'opération, les besoins en matière de travaux et leur financement ;
- de formaliser les conventions spécifiques à intervenir entre les partenaires publics et chacune des copropriétés ;
- de mettre en place et d'animer un observatoire des flux dans ce parc de logements ;
- de rechercher et de proposer des solutions d'intervention foncière des pouvoirs publics ;
- de promouvoir une formation destinée aux conseils syndicaux ;
- d'instruire les demandes d'aide financière accordées dans le cadre des conventions particulières et d'informer les copropriétaires sur leurs possibilités de financement ;
- de conseiller les candidats accédants, d'accueillir et d'informer les nouveaux copropriétaires ou résidents sur la vie en copropriété ;

- de capitaliser et d'évaluer les différentes actions engagées dans le cadre de ce dispositif.

Ce dispositif d'animation et de prévention serait expérimenté sur une durée de cinq ans. Sa gestion nécessite la mise en place d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale qui serait confiée à l'Association pour la restauration immobilière (ARIM) pour un coût total fixé à 2 321 724,70 F HT, soit 2 800 000 F TTC pour la durée globale. Il serait financé à parité entre la Ville et la Communauté urbaine, déduction faite de la subvention de l'Etat et de la participation de la Caisse des dépôts et consignations.

Il porterait sur les copropriétés situées dans les périmètres de la zone de redynamisation urbaine des Minguettes et de la zone urbaine sensible de Max Barel, à savoir :

- les Grandes Terres,
- les Grandes Terres des Vignes,
- la Pyramide,
- le Soyouz,
- la Caravelle,
- le Concorde,
- la Chaumine,
- le Nouveau Montchaud,
- les Primevères,
- le Montelier,
- le Montelier-Charréard,
- l'Alédia.

Par ailleurs, les collectivités locales et l'Etat s'engagent à participer au financement des travaux qui seraient engagés dans les parties communes et dont le montant serait compris entre 6 000 F et 28 000 F par logement dans la limite de 25 % de leur montant total. Les modalités mises en œuvre pour ces financements feraient l'objet d'une convention entre la copropriété concernée, les collectivités locales et l'Etat.

Le montant total des travaux est estimé à 22 MF TTC et le montant des aides publiques serait donc de 5,5 MF ;

B - Propose d'approuver la mise en place d'un dispositif expérimental d'animation et de prévention dans les copropriétés de Vénissieux selon les modalités énoncées ci-dessus, de l'autoriser, d'une part, à signer la convention à intervenir entre l'ensemble des partenaires publics fixant leurs engagements respectifs, d'autre part, à confier la mission de gestion du dispositif d'animation sous forme d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale à l'ARIM du Rhône et à signer la convention correspondante, à solliciter de l'Etat les subventions annuelles au taux maximum possible, de la ville de Vénissieux et de la Caisse des dépôts et consignations leur participation financière, ainsi qu'à signer les conventions à intervenir avec chacune des copropriétés relatives au financement des travaux à engager dans les parties communes, enfin de fixer l'imputation de la dépense et l'inscription des recettes ;

Vu le présent dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve la mise en place d'un dispositif expérimental d'animation et de prévention dans les copropriétés de Vénissieux selon les modalités énoncées ci-dessus.

2° - Autorise monsieur le président à :

a) - signer la convention à intervenir entre l'ensemble des partenaires publics fixant leurs engagements respectifs,

b) - confier la mission de gestion du dispositif d'animation sous forme d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale à l'ARIM du Rhône et à signer la convention correspondante,

c) - solliciter de l'Etat les subventions annuelles au taux maximum possible, de la ville de Vénissieux et de la Caisse des dépôts et consignations leur participation financière,

d) - signer les conventions à intervenir avec chacune des copropriétés relatives au financement des travaux à engager dans les parties communes.

3° - La dépense en résultant sera prélevée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget de la Communauté urbaine - exercices 1997 et suivants - compte 622 800 - fonction 66.

4° - Les recettes attendues seront inscrites et à inscrire au budget de la Communauté urbaine - exercices 1997 et suivants - comptes 747 100, 747 400, 747 200 et 747 800 - fonction 66.

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