

Bureau du 17 novembre 2003

Décision n° B-2003-1861

commune (s) : Lyon 9°

objet : **Avenue du Plateau - Copropriété Tour Panoramique - Convention du plan de sauvegarde**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 4 novembre 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 son action en faveur du quartier de la Duchère, site classé grand projet de ville (GPV), la Communauté urbaine, l'Etat et la ville de Lyon souhaitent prévenir les difficultés des copropriétés du secteur, afin d'améliorer les conditions de vie sur le quartier de la Duchère et de garantir la mixité sociale qu'elles représentent, vecteur d'équilibre urbain.

Face aux difficultés particulières de la Tour Panoramique, copropriété de 105 logements, construits en 1972 sur 26 étages, l'Etat, la Communauté urbaine et la ville de Lyon ont réalisé un diagnostic approfondi.

Sur le plan socio-économique, la Tour Panoramique se caractérise par :

- un nombre important d'accidents récents,
- une proportion importante de copropriétaires occupants aux ressources modestes (plus de 75 %),
- une occupation locative très représentée (45 % des occupants),
- une accession très bon marché,
- des niveaux de loyers faibles,
- une participation faible et irrégulière des copropriétaires aux assemblées générales et plus particulièrement des propriétaires-bailleurs,
- un conseil syndical dynamique et structuré.

De plus :

- la Tour Panoramique constitue un repère urbain dans le quartier et la ville,
- son classement immeuble de grande hauteur (IGH) engendre des charges importantes en termes de sécurité,
- les impayés de charge étaient très importants en 2000 et sont aujourd'hui en cours d'apurement,
- l'évolution du peuplement génère des risques pour la pérennité du fonctionnement de la copropriété, le renouvellement des copropriétaires s'effectuant au profit de ménages dont les ressources sont limitées et qui ne peuvent financer les travaux nécessaires,
- le prix des logements est bas, bien qu'en hausse depuis 2000 entre 450 € et 600 € par mètre carré.

Enfin, la réalisation d'importants travaux est apparue nécessaire :

- sécurité de l'immeuble (système SSI, VMC, volets de désenfumage, isolement du noyau central de la copropriété, installations électriques),
- étanchéité et isolation de la toiture-terrasse,
- réfection des colonnes électriques d'alimentation des services généraux et des logements,
- ravalement de la façade (traitement des éclats de béton),

- amélioration et pérennisation des conditions de confort des logements par le remplacement des menuiseries extérieures d'origine,
- rénovation et sécurisation du hall, et aménagement du pied d'immeuble en lien avec le projet urbain du quartier.

Ce constat sur la fragilité de la copropriété a justifié le recours au dispositif de plan de sauvegarde mis en place par l'Etat par arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2001.

La convention particulière de plan de sauvegarde concernant cette opération fixe les engagements souscrits par les différents signataires (Etat, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, région Rhône-Alpes, conseil général du Rhône, Communauté urbaine, ville de Lyon, Caisse des dépôts et consignations, EDF, Caisse interprofessionnelle du logement, copropriété Tour Panoramique, syndic Régir, Fondation de France Léa et Napoléon Bullukian, Bizouard Goubert et Habitat et humanisme insertion). Par rapport à ces trois objectifs, elle s'inscrit en étroite articulation avec la réflexion actuellement menée sur le quartier de la Duchère, classé grand projet de ville (GPV).

L'animation du plan de Sauvegarde a été attribuée par voie d'appel d'offres par la Communauté urbaine à D2P le 10 février 2003 pour une durée de trois ans ; il est chargé de mettre en œuvre toute la stratégie du plan de sauvegarde sur les trois objectifs suivants :

- le rééquilibrage immobilier

Afin de contrer le vieillissement croissant du bâti, la copropriété sera maître d'ouvrage d'un plan de patrimoine soutenu par des subventions de l'Anah et des collectivités locales.

Il vise à terme à :

- assurer la pérennité du bâti et de son fonctionnement par la remise à niveau des parties communes et des équipements communs (de sécurité notamment),
- maîtriser les consommations d'énergie et réduire les charges de copropriété,
- optimiser les conditions de sécurité, de salubrité et de vie au sein de l'immeuble,
- réduire les dysfonctionnements urbains en pied d'immeuble et valoriser l'image de la Tour par l'aménagement de ses abords, en lien avec le projet urbain du Plateau.

L'échéancier prévisionnel des travaux se déroule sur quatre ans, de 2004 à 2007.

Le montant prévisionnel des travaux s'établit à environ 3 500 000 € TTC (au taux de TVA actuel de 5,5 %).

Ce programme de travaux a été voté dans son principe par l'assemblée générale de la copropriété du 25 juin 2003.

Les partenaires financiers de ce programme de travaux sont les suivants :

- Anah : 50 % du montant hors taxes des travaux et de la maîtrise d'œuvre, soit une enveloppe de 1 550 000 €,
- Communauté urbaine : 15 % du montant toutes taxes comprises des travaux, des frais de maîtrise d'œuvre et des bureaux de contrôle et SPS, tel que cela a été validé en commission de plan de sauvegarde du 14 février 2003, soit une enveloppe plafonnée à 552 000 €,
- ville de Lyon : 15 % du montant toutes taxes comprises des travaux, des frais de maîtrise d'œuvre et des bureaux de contrôle et SPS, tel que cela a été validé en commission de plan de sauvegarde du 14 février 2003, soit une enveloppe plafonnée à 552 000 €,
- région Rhône-Alpes : 763 € TTC par logement, soit une enveloppe de 80 115 €,
- EDF : 10 000 €.

- le rééquilibrage social

Le plan de sauvegarde doit permettre d'aboutir au maintien et au renforcement du nombre de copropriétaires occupants, vecteur de stabilité de la copropriété. La maîtrise des mutations patrimoniales doit être opérée de manière à s'approcher des objectifs de rééquilibrage social à quatre ans suivants :

- 70 % de logements de copropriétaires occupants,
- 10 % de logements de bailleurs privés,
- 20 % de logements de bailleurs institutionnels.

Cette stratégie s'articulera autour de cinq objectifs :

- engager une campagne de communication grand public valorisant la Tour et le résident à la fois,
- créer une bourse d'échange, afin d'accompagner et d'assister les copropriétaires occupants dans les mutations,
- qualifier l'occupation par la création de contreparties aux subventions des collectivités locales dont l'obligation pour les bailleurs de louer leur logement dans un état et un niveau de confort acceptables, l'obligation pour les propriétaires, en cas de vente dans les six ans qui suivent la signature de la convention, de vendre leur logement au bénéfice d'un copropriétaire occupant disposant de ressources supérieures à 100 % du plafond PAS, faute de quoi ils s'engagent à rembourser les aides de la Communauté urbaine et de la ville de Lyon *au prorata* des six premières années,
- mettre en place des conditions permettant la réalisation de portages immobiliers ponctuels et provisoires pour faire face à des situations exceptionnelles pouvant destabiliser le fonctionnement de la copropriété ; cette action fera l'objet d'une convention particulière,
- délocaliser les professions libérales et le commerce de la copropriété, afin de limiter les circulations au sein de la copropriété et de sécuriser ses accès.

- le rééquilibrage économique et l'optimisation du fonctionnement de la copropriété

Le plan de sauvegarde doit permettre de mieux structurer les conditions de fonctionnement de la copropriété et les modes de gestion par :

- la structuration du conseil syndical et de la représentativité des résidents,
- le développement d'une culture de la copropriété,
- une politique d'accompagnement des ménages en difficulté,
- une politique de maîtrise des charges,
- des interventions d'ordre sécuritaire.

La présente convention prend effet à sa date de signature ; elle est conclue pour une période courant jusqu'au 3 décembre 2008. Elle pourra faire l'objet de précisions ou d'actualisation après chaque bilan annuel. Les modifications ainsi apportées pourront, dans certains cas, faire l'objet d'un avenant.

Il est proposé de mettre à disposition du public le projet de convention de plan de sauvegarde de la Tour Panoramique à la Duchère selon les modalités prévues par la loi ;

Vu ledit dossier ;

Vu les articles L 2121-29 et L 2122-21 du code général des collectivités territoriales ;

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

DECIDE

1° - Prend acte de la mise à disposition du public du projet de convention.

2° - Accepte le contenu de la convention plan de sauvegarde copropriété Tour Panoramique, avenue du Plateau à Lyon 9°.

3° - Autorise monsieur le président, ou son représentant, à signer la convention plan de sauvegarde copropriété Tour panoramique à Lyon 9°.

4° - Les dépenses correspondantes, d'un montant maximum de 552 000 € nets de taxes, seront imputées sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2004 et suivants - compte 657 280 - fonction 824 - opération 0117.

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