

Bron
Terrailon

ORHL
Atelier copros

16 décembre 2016

Ordre du Jour

1. PNRU Terrailon – Histoire et contexte

- ✓ Un habitat social de fait
- ✓ Bientôt 3 décennies d'intervention
- ✓ Les outils du renouvellement

2. Les objectifs du projet

- ✓ Des objectifs en évolution, des solutions adaptées
- ✓ Le portage dans la pratique
- ✓ Le partenariat; un montage complexe
- ✓ Le portage juridique et financier du partenariat
- ✓ Le bailleur social en syndic de copropriété

1. Difficulté et prévisions

- ✓ Le portage – 30 ans de contraintes
- ✓ Inscrire le bailleur dans la durée

I. PNRU Terrailon

**contexte et histoire
d'un quartier
de copropriétés dégradées**

Le quartier Terrailon - habitat social de fait



En terme urbain,

- Un quartier enclavé, à la limite Nord de la ville
- Des bâtiments et des espaces extérieurs dégradés
- Une trame urbaine complexe et peu structurée
- Un pôle commercial en difficulté/des équipements publics disséminés

En terme d'habitat, 4 copropriétés en difficulté :

- Caravelle : 386 logements
- Guillermin : 35 logements
- Terrailon : 639 logements
- Plein Sud : 435 logements
- 1 ensemble de 407 logements locatifs sociaux et du LS en diffus
- 1 Résidence CADA/ADOMA de 296 chambres

En terme social,

- Revenu médian en 2009 de 11 182 euro (Grand Lyon 19 489 €)
- 59 % des jeunes de niveau infra bac EN 2007 (GL 33 %)
- 13% de la population bénéficie de la CMUC en 2010 (GL 8 %)
- 8 % des ménages de plus de 6 personnes en 2009 (GL 3 %)
- Taux de chômage Caravelle (INSEE 2009) : 23% & 31% de moins de 25 ans. Taux d'activité des femmes : 33%
- **Fin des années 90' déjà, 72% des LS de Caravelle affichaient des ressources inférieures à 6000F et 60% des plafonds PLA**





Terrailon - 3 décennies d'intervention

- **1 quartier de copropriétés devenus logements sociaux de fait**
 - Des constructions des années 60' mal entretenues et enclavées
 - Une population fragile
- **Une intervention préventive dans les années 90' - lancement du partenariat avec Logirel**
 - Des conventions Ville/syndics lancées **dès 1989** sur 4 copropriétés
 - **1991**, Accord Ville/Logirel pour une acquisition en diffus sur les copros les plus en difficultés - **démarrage du portage (60 logements)**
 - **1996** - Lancement de la réflexion pour un programme de rénovation urbaine
 - Démarrage en **2005** du 1^{er} plan de sauvegarde sur 5 copropriétés
 - Signature du PNRU en **2008** qui acte les démolitions sur Caravelle et Terrailon
 - Un NPNRU en construction pour **2017**

Objectifs et outils du renouvellement



- **Des interventions sur 2 copropriétés les plus fragiles**

- 1^{er} objectif - stabiliser les copropriétés**

- Un portage en diffus pour garantir la stabilité de deux copropriétés.
 - Des acquisitions massives pour des baux à réhabilitation sur Terrailon

- 2^d objectif - désenclaver et renouveler**

- le bailleur en portage de la vacance et sur la mission relogement
 - 390 logements démolis pour désenclaver les copropriétés
 - un portage pour assurer les votes en AG et permettre le relogement

- **Un Plan de sauvegarde sur 5 copropriétés**

- Près de 1500 logements concernés sur deux plans successifs
 - le bailleur social en appui lors des votes mais aussi pour faciliter les travaux en avance de subventions

Bron
Terrailon

II. Les objectifs

des objectifs en évolution, des missions adaptées



- **1990' Lancement du portage - stabiliser les copropriétés, dessiner le projet**
 - L'acquisition de 60 logements par Logirel pour assurer le fonctionnement de Caravelle
 - Présence en conseil syndical et aux AG - accompagnement à la gouvernance
 - L'entretien du patrimoine pour dynamiser les copropriétaires
 - L'acquisition sur Terrailon pour des baux à réhabilitation
- **2000' avec l'ORU - le recyclage des copropriétés (désenclaver et renouveler)**
 - Maintien d'une mission de soutien dans le fonctionnement des copropriétés
 - Une mission déléguée de relogement des occupants concernés par la démolition
 - Un poste d'agent de développement local pour assurer le suivi de la GSUP
 - Les baux à réhabilitation deviennent du portage de la vacance
- **En continu et en parallèle - Le plan de sauvegarde grâce au bailleur social**
 - Préfinancement des subventions de travaux
 - Aide aux votes des travaux
- **A venir, une présence pour pérenniser le renouvellement**

Le portage dans la pratique



- **Un montage complexe**

- Logirel comme copropriétaire/bailleur social en diffus
- Logirel comme syndic de copropriété privée

- **Des ressources à disposition du projet**

- Un agent de développement local du bailleur au service du syndic
- Des marchés de travaux du bailleur au service de la copropriété
- Un coût de vacance porté par le bailleur sous subventions publiques

Le portage dans la pratique



- **Des limites à l'intervention**

- Besoin de clarté sur les subventions au portage
- Une vacance mal calibrée et une intervention à perte
- Une image compliquée auprès des copropriétaires
- Le suivi des impayés des LS et des copropriétaires à gérer

1998 - remise en vente des logements non réhabilités

le partenariat - un montage complexe

- **Le portage en soutien aux copropriétés**
 - Une volonté politique forte et une relation de confiance avec le bailleur - **un engagement innovant** des partenaires
 - Des subventions sous convention
 - un partenariat qui se structure
 - Le bailleur social en qualité de copropriétaire
 - **Quelle place pour le logement social en copropriété?**
- **Le portage préalable au recyclage des copropriétés**
 - des baux à réhabilitation au portage de logements vacants
 - la mission relogement en continuité du portage
 - l'agent de développement local au service de la copro ET du projet
 - **le retrait du bailleur**

Partenariat - portage juridique et financier



- **1998 - participations financières**

70 PLA TS ou d'insertion sur Caravelle

140 PLA TS ou adaptés sur Terrailon



- L'Etat sur le PLA
- La Ville et le GL sur une participation au déficit

Des conventions LLS et des subventions ciblées

- **Portage de la vacance**

- 580.000F de frais - 1ères conventions financières



400.000F COURLY
100.000F Ville de Bron
80.000F Logirel

- **2006 - une convention tripartite pour 3 ans et une répartition définie**

- 69% pour le Grand Lyon
- 17% pour la Ville de Bron
- 14% pour Alliade

- **1993 - Logirel élu syndic de Caravelle**

- intervention sur les impayés
- Mobilisation contre la vacance grâce au logement social
- participation et dynamique de travaux grâce au réseau du bailleur
- maintien du cadre de vie par l'intervention d'un ADL (25/75 bailleur/syndic)

- **1998 - accroître le partenariat**

- Logirel menace d'abandonner le portage car trop de vacance
- Nécessité d'une participation financière massive des pouvoirs publics
- Recherche d'un autre bailleur social en soutien

III. Difficultés et prévisions

Difficultés du portage sur un projet de 30 ans



- **Une durée indéterminée**
 - des accords contractualisés tardivement
 - Un projet qui évolue
- **des coûts difficiles à anticiper et évaluer**
 - Le coût des impayés et de la vacance non maîtrisés
 - Un portage pour réhabilitation qui devient portage pour recyclage
 - Des coûts de sécurisation et de procédure qui évoluent
 - Une mission relogement qui se greffe
- **Un positionnement de copropriétaire complexe**

inscrire le bailleur dans la durée

- **Un portage à géométrie variable**

- Sur les copropriétés réhabilitées,

le bailleur garde ses logements et continue d'en acquérir

Se pose la question du taux de LLS pertinent

- Sur les copropriétés en recyclage,

Des reventes au fil de l'eau aux institutions

un portage de la vacance long et coûteux

- **Les constructions neuves**

- Contreparties AFL et programmes neufs validés
- Un positionnement sur les réserves foncières de la Ville

MERCI DE VOTRE ATTENTION

PLACE AUX QUESTIONS