

ENGAGEMENT D'UNE ACTION PRÉVENTIVE SUR LES COPROPRIÉTÉS DES MINGUETTES À VÉNISSIEUX

AL'INITIATIVE de l'État, de la ville de Vénissieux, de la Communauté urbaine de Lyon et de la Caisse des dépôts et consignations, une étude a été conduite sur quatorze copropriétés de Vénissieux. Elles représentent 1 800 logements, soit environ 30 % du parc logement et leur peuplement contribue à l'équilibre des Minguettes.

Cette étude a fait apparaître que l'ensemble de ces copropriétés souffrent de difficultés dues à leur environnement, à leur gestion, à une dérive du peuplement ou des mutations, et à des besoins de financement pour des travaux sur les parties communes et les espaces extérieurs.

Toutefois la plupart d'entre elles disposent encore de capacités internes qu'il s'agit de remobiliser et elles se positionnent dans une démarche « globale » à l'échelle du territoire (enjeu d'équilibre du peuplement notamment). Si les symptômes de cette fragilisation ne sont pas enrayerés, on peut craindre une dérive à relativement court terme et l'obligation d'interventions « curatives » lourdes.

Les conseils syndicaux sont demandeurs d'une aide à la gestion, au sens large, et à l'investissement de la part des partenaires publics.

À partir de ces constats et de simulations précises sur les besoins en matière d'aide tant technique que financière, **les propositions d'intervention s'appuient sur le principe suivant : une aide à l'investissement comme levier à la formalisation d'un dispositif de gestion préventive des copropriétés.**

UN PROTOCOLE CADRE

Ce principe sera formalisé dans un protocole cadre entre les partenaires publics et les syndicats de copropriétaires. Il prévoira notamment les apports respectifs des différentes parties.

- **Les copropriétés s'engagent** sur la formalisation d'une gestion préventive : organisation et fonctionnement des structures de copropriété, gestion de proximité, plan de patrimoine, programme et financement de travaux.
- **Les partenaires publics apportent** : une aide en matière de gestion et fonctionnement (dont le suivi de l'évolution) et une participation à l'investissement sur la base d'une assiette de travaux éligibles et de taux plafond. Le montant de ces participations sera de l'ordre de 25 % du coût des travaux réalisés.

Des protocoles particuliers d'application seront ensuite conclus avec chaque copropriété sur la base d'un programme de travaux à réaliser et de la mise en place d'un dispositif de gestion préventive permettant leur évolution. Pour les copropriétés en plus grandes difficultés, une démarche de type « OPAH copropriétés dégradées » sera également mise en place.

Sur cette base, la ville de Vénissieux, l'État et la Communauté urbaine de Lyon ont décidé de s'engager dans la mise en œuvre et le financement de cette action préventive. La Caisse des dépôts pourrait s'y associer notamment en apport de prêts bonifiés aux copropriétés.

La mission d'assistance et de conseil sera conduite pendant trois ans et prise en charge par les partenaires. Cette mission portera en particulier sur une aide directe au fonctionnement des conseils syndicaux, à l'élaboration des plans de patrimoine et des programmes de travaux, à la formalisation des protocoles d'accord, à la mise en place de formations spécifiques, au conseil et à l'accueil des nouveaux accédants...

Par ailleurs des outils d'observation des mutations et de portage foncier seront expérimentés.

Les participations publiques à l'investissement sont estimées à 5 ou 6 M.F. sur cinq ans. Ces participations généreront de 20 à 22 M.F. de travaux.

L'enjeu de cette démarche est d'enrayer par une action préventive les phénomènes de dévalorisation de l'habitat et de ségrégation sociale en favorisant la requalification du patrimoine privé dans le cadre des interventions globales sur le site. ■

Bernard BADON,

Chef de projet Grand Lyon à Vénissieux

