

# LE PROJET URBAIN EN COPROPRIÉTÉ

## LE CAS DE BRON-TERRAILLON

**L**E QUARTIER DE BRON-TERRAILLON, situé au nord de Bron est excentré par rapport au centre ville. Il comprend 3 000 logements dont la moitié environ est répartie en trois copropriétés construites dans les années 1960.

La transformation des copropriétés en habitat social de fait s'est traduite par une forte proportion de propriétaires bailleurs absenteïstes, de propriétaires occupants à faibles ressources, de familles nombreuses en sur-occupation dans les logements. Toutes les voiries et les espaces d'usage collectif étaient privés. Aucuns travaux sur ces espaces n'avaient été effectués en trente ans, les propriétaires bailleurs privilégiant le profit immédiat, avec des loyers élevés, à une gestion patrimoniale des copropriétés. Les copropriétés étaient par ailleurs enclavées par rapport au reste de la ville.

L'action publique sur Terraillon a commencé en 1989 avec la signature d'une convention de quartier. Elle a été marquée dès le départ par une volonté forte de la Ville, de la Communauté Urbaine et de l'État pour intervenir sur ces territoires privés.

L'objectif était d'une part la rétrocession au franc symbolique des voiries à la collectivité publique, leur requalification et l'amélioration du fonctionnement urbain de ces espaces. Le projet visait aussi à mieux intégrer le quartier à la ville et à l'agglomération en assurant une continuité urbaine entre Terraillon et les quartiers limitrophes par le percement d'un axe qui débouche sur la voie structurante du quartier.

Pour mener à bien le projet, des conventions d'information mutuelles ont été passées entre la Ville, la Communauté Urbaine et deux copropriétés, la troisième considérant comme une ingérence l'action publique sur son territoire. Ces conventions signées devant la presse, posaient les termes d'un protocole d'accord entre les copropriétés et les collectivités publiques dans une démarche globale et contractuelle : les deux parties s'engageaient sur des objectifs de requalification et de maîtrise du peuplement en se garantissant l'information mutuelle. Malheureusement, le volet urbain du projet n'a pu se réaliser jusqu'ici, que sur Terraillon, la copropriété Caravelle l'ayant finalement refusé.

Un partenariat fort a été mobilisé autour de ce projet. Outre les collectivités publiques, ont participé régulièrement à des commissions de travail, la copropriété, des riverains de celle-ci, les services techniques de la ville, le service voirie et le service foncier de la communauté urbaine, le cabinet paysagiste chargé de l'étude, l'équipe de maîtrise d'œuvre.

### DES NÉGOCIATIONS MULTIPLES

Le projet nécessitait des négociations multiples : il fallut plus d'une année pour que les riverains acceptent de céder une parcelle indispensable à la requalification d'une voirie. Des discussions étaient nécessaires avec l'association diocésaine, propriétaire d'une place à aménager autour de l'église du quartier. Mais le problème le plus épineux à résoudre était d'obtenir un vote de la copropriété à la majorité des deux tiers pour la rétrocession des voiries et de certains jardins et parkings au domaine public.

On peut noter ici l'importance du rôle du syndic pour faire aboutir les négociations. Le syndic de l'époque comprit l'augmentation de la valeur patrimoniale qui résulterait pour la copropriété de ces travaux et sut en convaincre le conseil syndical. Pourtant, le grand nombre de copropriétaires bailleurs absenteïstes et de propriétaires occupants qui comprenaient mal la langue était peu propice à des discussions fructueuses. Il sut prendre des risques pour faire avancer le projet. On peut dire aujourd'hui que sans cette prise de risque, aucuns travaux n'auraient peut-être été réalisés.

Enfin, l'ouverture du quartier nécessitait une expropriation avec destruction de deux maisons. Sans la présence d'un opérateur extérieur, les collectivités se trouvaient en première ligne pour mener les discussions. Il était normal que la Ville souhaite une négociation amiable avant une éventuelle expropriation. Les propriétaires attendaient que la communauté urbaine engage une DUP (déclaration d'utilité publique) pour accepter les propositions des collectivités fin 1993.

Il fallut trois ans pour que la première tranche de travaux se réalise. Les habitants n'y croyaient plus et ne comprenaient pas la cause de ces retards, malgré les nombreuses commissions et conseils de quartier réunis sur le sujet.

Outre la durée des négociations, les services de la communauté urbaine de l'époque n'étaient pas adaptés à une intervention spécifique en DSU et cela entraîna des surcharges de travail conséquentes et des retards importants dans la réalisation des travaux. Depuis janvier 1993, une subdivision de la voirie communauté urbaine est affectée aux sites DSU. Cette organisation assure l'opérationnalité des interventions : les deux autres tranches de travaux réalisées à ce jour se sont déroulées sans problème.

La requalification de la place centrale du quartier débutera en mai 1997. Ce projet a lui aussi fait l'objet de multiples réunions de concertation avec les riverains copropriétaires, les commerçants ainsi qu'avec les forains qui tiennent le marché sur la place deux jours par semaine. La requalification des deux centres commerciaux qui bordent la place oblige à négocier avec deux copropriétés. Seul l'engagement fort des syndicats, des copropriétaires et des commerçants permettra la réalisation de ce projet.

La ville de Bron, la communauté urbaine de Lyon, l'État et la Région Rhône-Alpes financent la requalification des espaces extérieurs de Terraillon. À ce jour, l'investissement global se monte à 28 M.F. (y compris la place Jean-Moulin) sur ce quartier qui compte environ 3 000 logements.

En conclusion, on peut affirmer qu'un projet urbain, comme toute intervention publique menée sur des copropriétés privées, suppose une contractualisation avec les copropriétaires et une complexité accrue du fait du nombre d'interlocuteurs, de la lenteur des prises de décisions, et de l'inadaptation de la loi régissant la propriété privée dans un territoire devenu habitat social de fait. ■

**Mireille LAFOREST,**  
Chef de projet Bron-Terraillon

