AGGLOMÉRATION GRENOBLOISE : D'UNE POLITIQUE FORTE DE RÉHABILITATION À DES INTERVENTIONS PRÉVENTIVES

De 1993 à 2000 : le soutien à la réhabilitation dans le cadre d'une première charte partenariale

Dans le cadre de l'élaboration du premier PLH (Plan local de l'habitat) de l'agglomération, et suite à des interventions communales fortes dès la fin des années 1980, un diagnostic réalisé par l'agence d'urbanisme de la région grenobloise (AURG) a identifié 44 copropriétés à traiter prioritairement sur l'ensemble du parc des années 1950-1975 (1100 copropriétés au total), à partir d'une corrélation d'indicateurs (état du bâti, fonctionnement, part de propriétaires bailleurs, environnement …) ; ce diagnostic a révélé le besoin d'accompagnement spécifique de ces copropriétés pour engager leur réhabilitation. Il fut à l'origine de la mise en place d'une charte partenariale, signée pour la période 1996-1999 entre la Métro, l'Etat et l'ANAH ; cette charte a ainsi encadré l'intervention partenariale qui se déclinait en 3 phases spécifiques (étude de cadrage, étude pré-opérationnelle, convention particulière d'OPAH). Un outil financier, le Fonds d'aide aux copropriétés fragilisées, intégrant un panel d'aides financières en faveur des copropriétaires (subventions, prêts garantis), a été créé parallèlement.

Ces deux outils originaux, traduisant la mobilisation forte des partenaires publics, ont permis la réhabilitation de 15 copropriétés (1500 logements) sur 6 communes.

De 2000 à 2003 : un dispositif communautaire renforcé

En 2000, suite à une évaluation de la Charte et du Fonds d'aide, et à l'actualisation du diagnostic des copropriétés par l'AURG, la Métro a souhaité poursuivre et renforcer son intervention : soutien aux copropriétaires dans le cadre d'opérations graduées (plan de patrimoine, OPAH, plan de sauvegarde), soutien fort aux communes maîtres d'ouvrage des études et suivis animations, incitation des copropriétés à la maîtrise des énergies et à l'amélioration du confort (diagnostics énergétiques), mise en place d'ateliers d'informations des copropriétaires.

9 copropriétés représentant 650 logements sont ainsi en cours de réhabilitation dans le cadre de conventions d'OPAH.

Un impact réel sur la réhabilitation des copropriétés fragilisées, mais des besoins insuffisamment pris en compte

Un bilan de l'action communautaire réalisé en 2003 montre que les outils de la Métro, complémentaires à ceux de ses partenaires, sont globalement pertinents et constituent un réel appui aux communes et aux copropriétés pour réaliser des opérations de réhabilitation globale. 8 communes (ville-centre et 1e couronne) se sont ainsi fortement impliquées ; 26 copropriétés, accompagnées par le Pact de l'Isère, ont bénéficié d'une OPAH depuis l'origine du dispositif, soit 2200 logements réhabilités.

Toutefois, l'action partenariale d'agglomération, au cœur de laquelle se situe l'intervention de la Métro, comporte des points de blocage : un impact très insuffisant sur la réfection et le conventionnement des logements locatifs (1 logement conventionné seulement), des difficultés importantes de trésorerie rencontrées par les copropriétés en cours d'opération (alors que les propriétaires concernés sont particulièrement modestes), une absence de contreparties réelles aux aides publiques, des opérations qui n'ont pas une véritable dimension de « projet » (réfection des espaces extérieurs insuffisamment aidée, pas de lien construit avec les autres interventions publiques de requalification), une intervention publique peu lisible.

Une nouvelle mise en perspective dans le cadre du plh 2004-2008

Dans le cadre du 2e PLH d'agglomération adopté en juin 2004, la consolidation de l'intervention en faveur des copropriétés a été affirmée comme l'un des axes forts.

La Métro a ainsi validé en mai 2004 un dispositif d'intervention renouvelé et renforcé, qui traduit sa volonté de poursuivre le soutien apporté aux copropriétaires et aux communes pour la réalisation d'opérations de réhabilitation dans le cadre de conventions d'OPAH, mais qui définit également d'autres axes :

- Inciter les copropriétés à une réhabilitation globale, participation au financement des travaux sur les espaces extérieurs : au-delà de la réhabilitation du « logement », favoriser la requalification de « l'habitat ».

Reproduction autorisée sous réserve de mention du producteur et de citation exhaustive

- Prévenir la dégradation et pérenniser l'entretien du patrimoine en accompagnant financièrement la mise en œuvre de plans de patrimoine (après réhabilitation en OPAH ou après étude préalable)
- Inciter à la réalisation de travaux dans les logements locatifs et à la modération des loyers pratiqués (les copropriétés des années 1950-75 sont l'une des cibles patrimoniales d'un dispositif large en cours d'élaboration,
- destiné à l'incitation à la modération des loyers dans le parc privé)
- Envisager le soutien à des actions d'accompagnement d'ensemble à but préventif sur des territoires stratégiques où les copropriétés sont nombreuses (en complément à des opérations d'aménagement urbain notamment).
- Évaluer l'action publique et définir les priorités par la mise en place d'un observatoire des copropriétés.

MOTS-CLÉS : Copropriété dégradée, Amélioration de l'habitat, Formation, Charte, Partenariat, Politique locale de l'habitat, OPAH, Réhabilitation, Agglomération grenobloise

CONTACTS : Marlène LOSSERAND, Grenoble Alpes Métropole, Service Habitat, Immeuble le Forum, 3 rue Malakoff, 38031 GRENOBLE CEDEX 01 - Mail : marlene.losserand@lametro.org
Monique RUELLE, Pact de l'Isère, 54 cours Jean Jaurès, BP 1504, 38025 GRENOBLE CEDEX 01 – Mail : monique-ruelle@pact38.org

AUTEURS : Marlène LOSSERAND, Monique RUELLE, 2004/06

PRODUCTEUR : ORHL (Observatoire régional de l'habitat et du logement), Cité administrative d'État, 165, rue Garibaldi – BP 3203 – 69401 Lyon cédex 03. www.orhl-rhonealpes.org

---

Reproduction autorisée sous réserve de mention du producteur et de citation exhaustive

CENTRE DE RESSOURCES ET D'ÉCHANGES POUR LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL & URBAIN
4, rue de Narvik - BP 8054 - 69351 Lyon Cédex 08 - Tél. 04 78 77 01 43 Fax. 04 78 77 51 79 - crdsu@crdsu.org- crdsu.secretariat@free.fr
SIRET 415 021 377 000 15 - APE 913E