RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

MÉTROPOLE DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE

DES

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de **18 décembre 2019**

Compte rendu affiché le **25 décembre 2019**

Date de convocation du conseil municipal le **12 décembre 2019**

Présidente **: Madame Hélène GEOFFROY, Maire**

Secrétaire de séance **: Monsieur Ahmed CHEKHAB**

Nombre de membres		
Art 2121-2 du CGCT	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
43	43	38

Membres présents à la séance **:**

Hélène GEOFFROY, Pierre DUSSURGEY, Kaoutar DAHOUM, Matthieu FISCHER, Stéphane GOMEZ, Muriel LECERF, Fatma FARTAS, Ahmed CHEKHAB, Eliane DA COSTA, Virginie COMTE, Yvan MARGUE, Nadia LAKEHAL, David TOUNKARA, Liliane BADIOU, Jean-Michel DIDION, Nassima KAOUAH, Jacques ARCHER, Pierre BARNEOUD, Armand MENZIKIAN, Josette PRALY, Régis DUVERT, Yvette JANIN, Antoinette ATTO, Christine JACOB, Harun ARAZ, Myriam MOSTEFAOUI, Philippe ZITTOUN, Nordine GASMI, Nawelle CHHIB, Mustapha USTA, Charazède GAHROURI, Philippe MOINE, Sacha FORCA , Stéphane BERTIN, Christine BERTIN, Marie-Emmanuelle SYRE, Christiane PERRET FEIBEL

Membres absents excusés ayant donné pouvoir **:**

Nadia NEZZAR à Nawelle CHHIB

Membres absents :

Morad AGGOUN, Saïd YAHIAOUI, Batoul HACHANI, Mourad BEN DRISS, Bernard GENIN

Objet :

Quartier Sauveteurs-Cervelières - Plan National Initiative Copropriétés - Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour la copropriété Les Mouettes et Plan de Sauvegarde pour la copropriété Le Rhône

V_DEL_191218_5

Rapport de Monsieur GOMEZ

Mesdames, Messieurs,

Construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin, le quartier des Sauveteurs-Cervelières est composé de 13 copropriétés regroupant 4 500 habitants sur un vaste espace foncier privé de plus de 20 hectares. Il est situé à l'interface du centre-ville et du quartier du Mas du Taureau et fait partie de la géographie prioritaire du renouvellement urbain et de la Politique de la Ville. Depuis plusieurs années, malgré les différents dispositifs de soutien qui se sont succédé, certaines copropriétés demeurent fragiles, et dévalorisées sur le marché immobilier. Ces dernières années les signes de fragilité se sont aggravés tant sur le fonctionnement des instances de gestion que sur la dégradation de certains immeubles ou des dalles de parking-garage.

Face à ces constats et à la demande de la Ville de Vaulx-en-Velin, l'État a retenu en octobre 2018 l'ensemble du quartier de Sauveteurs-Cervelières comme priorité nationale du Plan Initiative Copropriétés (PIC). Ce plan dispose de moyens de l'ANAH renforcés et permet d'accélérer la mise en œuvre d'un soutien public et partenarial aux copropriétés les plus fragilisées. Dans ce cadre et afin de disposer d'une vision d'ensemble, la ville de Vaulx-en-Velin et la métropole de Lyon, en partenariat avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et la Banque des Territoires ont missionné en 2019 le cabinet Urbanis pour élaborer diagnostic complet de chaque copropriété et déterminer des conditions d'une requalification adaptée à chaque copropriété.

Une réunion publique en présence de la Vice-présidente de la métropole de Lyon en charge de la rénovation thermique des logements, de la Maire de Vaulx-en-Velin et du Préfet s'est tenue le 4 Avril 2019 pour informer l'ensemble des copropriétaires et des syndics du lancement des diagnostics. Depuis, plusieurs permanences et réunions par copropriété se sont tenues animées par le cabinet Urbanis.

Un premier Comité de Pilotage partenarial s'est réuni le 6 décembre 2019 avec les représentants de l'État, de la métropole de Lyon et de la commune de Vaulx-en-Velin. Sept diagnostics de copropriétés ont été présentés concernant : le Belledonne 1 ; le Clair Logis ; le Covivaulx ; la Goélette ; les Mouettes ; le Soleil Levant et Le Rhône. Un deuxième Comité de pilotage partenarial se réunira en février 2020 pour étudier la situation des six copropriétés restantes : le Belledonne 2 ; les Goélands ; les Trois Mâts ; l'Albatros ; la Nouvelle Coopérative ; les Cervelières.

Lors du Comité de Pilotage du 6 décembre 2019, les partenaires ont proposé la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Copropriétés Dégradées (OPAH-CD), et d'élaborer un Plan de Sauvegarde pour Le Rhône.

En conséquence, dès 2020, deux copropriétés sont concernées par une mise en œuvre opérationnelle : la copropriété du Rhône compte-tenu de l'arrêté préfectoral de Plan de sauvegarde et Les Mouettes, compte tenu de leur vote de travaux lors de leur Assemblée Générale en juillet 2019.

La présente délibération précise les objectifs des dispositifs opérationnels et les engagements financiers des partenaires pour l'année 2020.

Copropriété les Mouettes - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Copropriétés Dégradées (OPAH-CD)

Les études conduites sur cette copropriété de 101 logements ont montré que l'état du bâti ne présente pas de désordre structurel profond mettant en cause sa pérennité. Toutefois, la copropriété doit faire face à des besoins de travaux de réhabilitation globale et notamment énergétiques.

L'action envisagée par l'OPAH-CD vise :

- la pérennisation de son fonctionnement et de ses instances de gestion ;
- la réalisation de travaux d'économie d'énergie (phase 1) ;

- la réalisation de travaux, identifiés dans l'étude pré-opérationnelle, et liés aux réseaux, à la toiture et à la sécurité des occupants (phase 2).

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette OPAH-CD, la métropole de Lyon s'engage, en tant que maître d'ouvrage, à piloter et coordonner l'opération, en partenariat avec l'État et la ville de Vaulx-en-Velin.

Les engagements financiers

- Les travaux

Le financement des travaux s'inscrit dans le cadre du PIC, qui conjugué aux aides Ecoréno'v permet les dispositions suivantes :

- une aide de l'ANAH à hauteur de 61 % du montant des travaux ;

- une aide de la métropole de Lyon à hauteur de 22 % du montant des travaux (soit 3 500 euros par logement) ;

Au total, les financements publics estimés au coût des travaux s'élèvent à un maximum de :

- pour l'ANAH : 826 590 € et 151 500 € au titre de Habiter Mieux ;

- pour la Métropole : 353 500 € au titre d'Ecoréno'v.

Le reste à charge pour la copropriété est estimé à 271 605€, soit, sans aléas, entre 153€ et 400€ pour les copropriétaires (moyenne de 255€).

- Le suivi-animation

Le coût annuel du suivi-animation de cette OPAH-CD est estimé au maximum à 100 000 € HT/an, soit 120 000 € TTC/an.

La répartition entre les partenaires est la suivante :

	Financement de l'ingénierie
ANAH	50% HT
Caisse des dépôts	Max 25% HT et au maximum l'équivalent de la Métropole
Métropole	80% du reste à charge
Ville	20% du reste à charge

De ce fait, la participation de la ville est estimée à 9 560 € TTC /an et pour une durée maximum de 5 ans.

Copropriété Le Rhône - Plan de Sauvegarde (PDS)

Les études conduites sur cette copropriété de 107 logements ont mis en lumière de nombreuses difficultés techniques et financières traduisant des désordres sur les équipements (ascenseurs), les réseaux d'eau et électrique pouvant poser la question de la sécurité des habitants notamment en cas d'incendie. Par ailleurs, en novembre 2017, suite à un vote en assemblée générale, cette copropriété a été placée sous administration judiciaire, révélant des dysfonctionnements de gestion qui ne sont aujourd'hui pas résolus.

Un arrêté préfectoral de mise en place d'une commission de Plan de Sauvegarde a été pris par le Préfet le 14 octobre 2019. L'action envisagée vise à la fois le redressement du fonctionnement, l'assainissement de la gestion, la réorganisation juridique ainsi que la réhabilitation du bâti, dont la priorité sera mise sur les travaux d'urgence.

Le recours à cette procédure a pour objectif de :

- restaurer la capacité financière de la copropriété ;
- mobiliser et accompagner les copropriétaires ;
- réaliser les travaux en deux phases : une première phase à mettre en œuvre dans les meilleurs délais concernant les travaux d'urgence et de sécurité et une deuxième phase de réhabilitation après consolidation de la gestion de la copropriété.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde, la métropole de Lyon s'engage, en tant que maître d'ouvrage, à piloter et coordonner l'opération, en partenariat avec l'État et la ville de Vaulx-en-Velin.

Les engagements financiers

- Les travaux

Le Plan Initiative Copropriétés permet un financement de l'ANAH à 100% des travaux d'urgence, ainsi que des études techniques liées à ces travaux.

Les études et diagnostics ne relevant pas de l'urgence seront financés à hauteur de 50 % du montant hors taxe (HT) par l'ANAH. Le reste à charge estimé à 13 300 € sera réparti entre la Métropole et la ville de Vaulx-en-Velin et la copropriété.

Au total, les financements publics pour cette première phase sont estimés à 352 315 € pour l'ANAH et à 3 800 € pour la ville de Vaulx-en-Velin.

Le reste à charge pour la copropriété est estimé à 70 463€; soir un reste à charge pour les copropriétaires estimé en moyenne à 659€.

Les financements nécessaires à la phase 2 seront présentés ultérieurement.

- Le suivi animation

Le coût annuel du suivi-animation de ce Plan de sauvegarde est estimé au maximum à

150 000 € HT/an, soit 180 000 € TTC/an.

La répartition entre les partenaires est la suivante :

	Financement de l'ingénierie
Anah	50% HT
Caisse des dépôts	Max 25% HT et au maximum l'équivalent de la Métropole
Métropole	80% du reste à charge
Ville	20% du reste à charge

De ce fait, la participation de la ville est estimée à 14 340 € TTC /an.

Le plan de sauvegarde est mis en place pour une durée de 5 ans. De ce fait, la participation estimée de la Ville pour la totalité du dispositif est de 71 700 € TTC.

En conséquence, je vous propose :

- d'approuver le texte des conventions annexées ;

- d'autoriser Madame la Maire à signer la convention d'OPAH-CD de la copropriété « Les mouettes » et tous documents et avenants afférents ;

- d'accepter la participation de la Ville pour le financement de la mission de suivi-animation de l'OPAH-CD d'un montant estimé à 9 560 € par an et d'autoriser Madame la Maire à signer la convention de participation financière avec les partenaires ;

- d'autoriser Madame la Maire à signer la convention de Plan de sauvegarde de la copropriété « Le Rhône » et tous documents et avenants afférents ;

- d'accepter la participation de la Ville, dans le cadre du Plan de sauvegarde, au subventionnement des études de travaux, pour un montant estimé de 3 800 € ;

- d'accepter la participation de la Ville pour le financement de la mission de suivi-animation du Plan de sauvegarde d'un montant estimé à 14 340 € par an, soit au total 71 700 € sur cinq ans et d'autoriser la Maire à signer la convention de participation financière, avec les partenaires.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu les articles L2121-29, L2121-1 à L2121-23, R2121-9 et R2121-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT) qui concernent le conseil municipal et ses modalités de fonctionnement ;

Entendu le rapport présenté le 18 décembre 2019 par Monsieur Stéphane GOMEZ, 4ème adjoint ; délégué à la politique de la ville, à l'urbanisme, aux déplacements urbains, aux grandes écoles et à l'économie ;

Après avoir délibéré, décide :

- d'approuver le texte des conventions annexées ;
- d'autoriser Madame la Maire à signer la convention d'OPAH-CD et tous documents et avenants afférents ;
- d'accepter la participation de la Ville pour le financement de la mission de suivi-animation de l'OPAH-CD d'un montant estimé à 9 560 € par an et d'autoriser la Maire à signer la convention de participation financière avec les partenaires ;
- d'autoriser Madame la Maire à signer la convention de Plan de sauvegarde et tous documents et avenants afférents ;
- d'accepter la participation de la Ville, dans le cadre du Plan de sauvegarde, au subventionnement des études de travaux, pour un montant estimé de 3 800 € ;
- d'accepter la participation de la Ville pour le financement de la mission de suivi-animation du Plan de sauvegarde d'un montant estimé à 14 340 € par an, soit au total 71 700 € sur cinq ans et d'autoriser la Maire à signer la convention de participation financière, avec les partenaires ;
- de dire que les crédits seront inscrits aux budgets des années 2020 et suivantes et à signer tous les documents relatifs à la mise en œuvre de l'opération et des dispositifs qui lui sont liés.

Nombre de suffrage exprimés : 38
Votes Pour : 38
Votes Contre : 0
Abstention : 0
Sans participation : 0

Ainsi fait et délibéré le mercredi 18 décembre 2019 et signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme,

MAIRIE de VAULX-EN-VELIN (Rhône)

Madame la Maire,

Hélène GEOFFROY