Envoyé en préfecture le 02/04/2021
Reçu en préfecture le 02/04/2021
Affiché le
ID : 069-216902569-20210325-V_DEL_210325_11-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

EXTRAIT DU REGISTRE

DES

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de **25 mars 2021**

Compte rendu affiché le **2 avril 2021**

Date de convocation du conseil municipal le **19 mars 2021**

Présidente : **Madame Hélène GEOFFROY, La Maire**

Secrétaire de séance **: Monsieur Fréderic KIZILDAG**

Nombre de membres		
Art 2121-2 du CGCT	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
43	43	37

Membres présents à la séance **:**

Hélène GEOFFROY, **Stéphane GOMEZ**, **Kaoutar DAHOUM**, **Matthieu FISCHER**, **Muriel LECERF**, **Philippe MOINE**, **Myriam MOSTEFAOUI**, **Ahmed CHEKHAB**, **Antoinette ATTO**, **Roger BOLLIET**, **Nadia LAKEHAL**, **Michel ROCHER**, **Josette PRALY**, **Patrice GUILLERMIN**, **Nassima KAOUAH**, **Pierre DUSSURGEY**, **Fatma FARTAS**, **Bernard RIAS**, **Yvan MARGUE**, **Régis DUVERT**, **Yvette JANIN**, **Joëlle GIANNETTI**, **Liliane GILET-BADIOU**, **Eric BAGES-LIMOGES**, **Fréderic KIZILDAG**, **Véronique STAGNOLI**, **Dehbia DJERBIB**, **Charazède GAHROURI**, **Christine JACOB**, **Harun ARAZ**, **Abdoulaye SOW**, **Nacera ALLEM**, **Nordine GASMI**, **Carlos PEREIRA**, **David LAÏB**, **Maoulida M'MADI**, **Christine BERTIN**, **Sacha FORCA** , **Audrey WATRELOT**, **Richard MARION**, **Ange VIDAL**

Membres absents excusés ayant donné pouvoir **:**

Pierre BARNEOUD - ROUSSET à Kaoutar DAHOUM

Membres absents :

Mustapha USTA

Objet :

Copropriétés Cervelières-Sauveteurs -- Diagnostics techniques et missions de maîtrise d'œuvre

V_DEL_210325_11

Envoyé en préfecture le 02/04/2021
Reçu en préfecture le 02/04/2021
Affiché le
ID : 069-216902569-20210325-V_DEL_210325_11-DE

Rapport de Monsieur GOMEZ,

Mesdames, Messieurs,

Construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin, le quartier des Cervelières-Sauveteurs est composé de 13 copropriétés regroupant 4 500 habitants sur un vaste foncier privé de 20 hectares. Il est situé à l'interface du centre-ville et du quartier du Mas du Taureau et il fait partie de la géographie prioritaire du renouvellement urbain et de la politique de la ville.

Depuis plusieurs années différents dispositifs de soutien ont été mobilisés sans pour autant permettre une amélioration durable des copropriétés et leur revalorisation sur le marché immobilier. Au contraire, ces dernières années, les signes de fragilité sont nombreux 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 Cervelières-Sauveteurs comme priorité nationale du plan initiative copropriétés (PIC). Ce plan dispose de moyens renforcés de l'ANAH et il permet d'accélérer la mise en œuvre d'un soutien public et partenarial aux copropriétés les plus fragiles.

Dans ce cadre, la Métropole de Lyon a missionné le cabinet Urbanis pour réaliser le diagnostic de chaque copropriété et déterminer les conditions d'une amélioration adaptée à chacune. Entre 2019 et 2020 un diagnostic multicritères sur les 13 copropriétés a été réalisé portant sur la gestion et la santé financière, la gouvernance et l'implication des copropriétaires, l'état du bâti et les besoins de travaux. Toutes les copropriétés rencontrent des problématiques de gestion et sont composées d'une majorité de copropriétaires modestes et très modestes limitant les capacités à lancer d'importants travaux d'amélioration.

Pour améliorer la situation, la Métropole de Lyon a missionné le cabinet Urbanis pour mettre en œuvre un accompagnement de terrain. Ainsi, des permanences hebdomadaires ont lieu sur le quartier, le partenariat avec chaque syndic et chaque conseil syndical est activé et plusieurs commissions impayés se sont mises en place. L'objectif de cette intervention est de renforcer la gestion des copropriétés et de les inciter, une fois la gestion améliorée, à des réhabilitations ambitieuses.

Plusieurs comités de pilotage partenariaux se sont réunis depuis 2019 pour fonder entre partenaires publics une stratégie ambitieuse d'amélioration du quartier et de réhabilitation du bâti. Ainsi, la Ville de Vaulx-en-Velin, la Métropole de Lyon, les services de l'État, l'ANRU, l'ANAH et la Banque des Territoires ont acté de la nécessité de conduire une intervention puissante sur ce quartier touchant à la fois les immeubles et les espaces extérieurs. Le pari est que dans les 5 à 10 ans toutes les copropriétés aient engagé des travaux de réhabilitation et qu'un projet urbain soit défini avec l'ANRU pour la clause de revoyure en 2021.

Le comité de pilotage partenarial du 16 décembre 2020 a mis en lumière le coût important de ces travaux de réhabilitation nécessitant un fort soutien des partenaires publics, de l'ANAH et des collectivités. Compte-tenu de la part importante de copropriétaires modestes et très modestes, le niveau d'aides publiques est déterminant pour lancer une dynamique de travaux.

La Ville de Vaulx-en-Velin et la Métropole de Lyon se sont mobilisées pour obtenir des services de l'État et du préfet le dispositif opérationnel le plus favorable pour les copropriétaires: le Plan de sauvegarde. Ce dispositif permet d'obtenir les aides maximum de l'ANAH et des collectivités.

Les arrêtés préfectoraux sont en cours d'élaboration et les premières commissions de plan de sauvegarde présidées par le préfet vont se mettre en place dès 2021.

Dès 2021, pour les copropriétés les plus avancées dans leur réflexion de réhabilitation, les premiers diagnostics techniques et les missions de maîtrise d'œuvre vont être décidées en assemblée générale et lancées par les syndics. Ces étapes sont essentielles pour les copropriétés et la garantie d'un niveau d'aides publiques au maximum sera déterminante pour définir le programme de travaux.

Les diagnostics techniques - 13 copropriétés

Envoyé en préfecture le 02/04/2021
Reçu en préfecture le 02/04/2021
Affiché le
ID : 069-216902569-20210325-V_DEL_210325_11-DE

Les copropriétés doivent mener en 2021-2022 les diagnostics techniques nécessaires et préalables aux travaux de réhabilitation. Il s'agit d'études portant sur la sécurité incendie, l'électricité et le gaz ainsi qu'un audit sur les colonnes d'eau.

Lors du comité de pilotage partenarial du 21 février 2020, les partenaires ont proposé les principes de participation financière suivants :

- ANAH 50 % (taux maximum) ;
- Métropole de Lyon 20% et Ville de Vaulx-en-Velin 20 % (principe de parité des collectivités).

Le plan de financement prévisionnel pour les trois diagnostics techniques sur les 13 copropriétés du quartier est donc estimé comme suit :

	Pour les 13 copropriétés					
Études et diagnostics	Coût total pour 13 copropriétés HT	Coût total pour 13 copropriétés TTC	Anah	Métropole	Ville	Reste à charge copropriété
% subvention sur le montant HT			50%	20%	20%	
Sécurité incendie des immeubles	39 000 €	46 800 €	19 500 €	7 800 €	7 800 €	11 700 €
Audit des colonnes d'eau	78 000 €	93 600 €	39 000 €	15 600 €	15 600 €	23 400 €
Audit des installations électrique & gaz	39 000 €	46 800 €	19 500 €	7 800 €	7 800 €	11 700 €
Total	156 000 €	187 200 €	78 000 €	31 200 €	31 200 €	46 800 €

La participation globale de la Ville de Vaulx-en-Velin est estimée à 31 200 € pour l'ensemble des études et diagnostics à conduire par les 13 copropriétés dans les deux prochaines années (2021-2022). Les demandes de subvention seront adressées à la Ville de Vaulx-en-Velin par chaque copropriété.

La Métropole a prévu d'adopter ces dispositions lors de la Commission permanente du 26 avril 2021.

<u>Les missions de maîtrise d'œuvre – 13 copropriétés</u>

Les missions de maîtrise d'œuvre sont pilotées par les syndics de copropriétés après décision et vote en assemblée générale. Chaque copropriété missionne un bureau d'étude (architectes, ingénieurs, économistes, thermiciens) pour faire les études techniques, élaborer le programme de travaux de réhabilitation et en chiffrer le coût. Ce travail est mené en étroit lien avec le conseil syndical, le syndic et le cabinet Urbanis mandaté par la Métropole de Lyon. Une copropriété ne peut s'engager dans une phase de travaux sans la réalisation de cette première phase.

Le vote d'une mission de maîtrise d'œuvre est une étape décisive dans la dynamique de réhabilitation d'une copropriété et est souvent un palier difficile à franchir. Il est donc proposé un plan de financement identique à celui des études afin de soutenir les copropriétés et les inciter dans leur projet de réhabilitation.

Lors du Comité de Pilotage partenarial du 21 Février 2020, les partenaires ont proposé les principes de participation financière suivants :

- ANAH 50 % (taux maximum)
- Métropole de Lyon 20% et Ville de Vaulx-en-Velin 20 % (principe de parité des collectivités)

Une première estimation a été établie par le cabinet Urbanis suivant les données recueillies auprès de chaque copropriété :

Envoyé en préfecture le 02/04/2021
Reçu en préfecture le 02/04/2021
Affiché le
ID : 069-216902569-20210325-V_DEL_210325_11-DE

Copropriétés	Engagement subvention	Coût estimé MOE HT	Coût estimé MOE TTC	ANAH 50% HT	Métropole 20% HT	Ville 20% HT	Reste à charge copropriété
Goélands	2021	246 400 €	295 680 €	123 200 €	49 280 €	49 280 €	73 920 €
Goélette	2021	88 200 €	105 840 €	44 100 €	17 640 €	17 640 €	26 460 €
Soleil Levant	2022	162 400 €	194 880 €	81 200 €	32 480 €	32 480 €	48 720 €
Albatros	2022	140 000 €	168 000 €	70 000 €	28 000 €	28 000 €	42 000 €
Clair Logis	2022	117 600 €	141 120 €	58 800 €	23 520 €	23 520 €	35 280 €
Trois Mâts	2022	197 400 €	236 880 €	98 700 €	39 480 €	39 480 €	59 220 €
Belledonne 1	2022	67 200 €	80 640 €	33 600 €	13 440 €	13 440 €	20 160 €
Belledonne 2	2022	120 400 €	144 480 €	60 200 €	24 080 €	24 080 €	36 120 €
Nouvelle Coopérative	2022	96 600 €	115 920 €	48 300 €	19 320 €	19 320 €	28 980 €
Mouettes	2023	101 000 €	121 200 €	50 500 €	20 200 €	20 200 €	30 300 €
Cervelières	2023	240 800 €	288 960 €	120 400 €	48 160 €	48 160 €	72 240 €
Covivaulx	2023	247 800 €	297 360 €	123 900 €	49 560 €	49 560 €	74 340 €
Rhône	A déterminer	149 800 €	179 760 €	74 900 €	29 960 €	29 960 €	44 940 €
TOTAL		**1 975 600 €**	**2 370 720 €**	**987 800 €**	**395 120 €**	**395 120 €**	

La participation globale de la Ville de Vaulx-en-Velin est estimée à 395 120 € pour l'ensemble des missions de maîtrise d'œuvre des 13 copropriétés. Les demandes de subvention seront adressées à la Ville de Vaulx-en-Velin par chaque copropriété selon un planning estimatif entre 2021 et 2023.

La participation des copropriétés s'élève donc à 25% du TTC des missions de maîtrise d'œuvre (10% HT + TVA) soit une quote-part moyenne par logement estimée à 420€ environ. Les syndics mobiliseront les fonds de travaux existants ou feront des appels de fonds spécifiques. Pour l'année 2021, deux copropriétés ont prévu d'engager ces études: les copropriétés Goéland et Goélette. Les demandes de subvention afférentes sont estimées à 66 920 € pour la Ville de Vaulx-en-Velin.

Des délibérations ultérieures viendront attribuer à chacune des copropriétés le montant précis de subvention au regard du coût définitif des opérations.

La Métropole a prévu d'adopter ces dispositions lors de la commission permanente du 26 avril 2021.

En conséquence, je vous propose :

► de fixer la participation financière de la commune pour les diagnostics techniques et les missions de maîtrise d'œuvre à 20 % du montant hors taxes de chacune des opérations.

Envoyé en préfecture le 02/04/2021
Reçu en préfecture le 02/04/2021
Affiché le
ID : 069-216902569-20210325-V_DEL_210325_11-DE

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 ;

Considérant la forte mobilisation de l'ANAH et les mesures du programme initiative copropriété pour les copropriétés de Cervelières-Sauveteurs ;

Considérant l'intérêt pour les copropriétés de réaliser les diagnostics techniques ;

Entendu le rapport présenté le 25 mars 2021 par Monsieur Stéphane GOMEZ, premier adjoint, délégué aux Finances, aux Marchés publics, à la Politique de la Ville, au Renouvellement Urbain, au Conseil citoyen, au Transport et aux Mobilités ;

Après avoir délibéré, décide :

► de fixer la participation financière de la commune pour les diagnostics techniques et les missions de maîtrise d'œuvre à 20 % du montant hors taxes de chacune des opérations.

Nombre de suffrages exprimés : 37
Votes Pour : 37
Votes Contre : 0
Abstention : 0
Sans participation : 5

Ainsi fait et délibéré le jeudi 25 mars 2021.

conforme,

Signé par : Hélène GEOFFROY
Date : 02/04/2021
Qualité : Madame la Maire

Envoyé en préfecture le 02/04/2021
Reçu en préfecture le 02/04/2021
Affiché le
ID : 069-216902569-20210325-V_DEL_210325_11-DE

Synthèse du diagnostic des copropriétés de Cervelières-Sauveteurs

Étude cofinancée par la Ville de Vaulx-en-Velin, la Métropole de Lyon et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Mission confiée au cabinet Urbanis

Avril-novembre 2019

Envoyé en préfecture le 02/04/2021
Reçu en préfecture le 02/04/2021
Affiché le
ID : 069-216902569-20210325-V_DEL_210325_11-DE

Déroulé de l'enquête

✓ L'enquête a été réalisée entre avril et novembre 2019 par Urbanis:

- en porte-à-porte pour les copropriétaires occupants, les locataires;
- via des courriers pour les copropriétaires bailleurs;
- via des échanges avec les syndics des copropriétés.

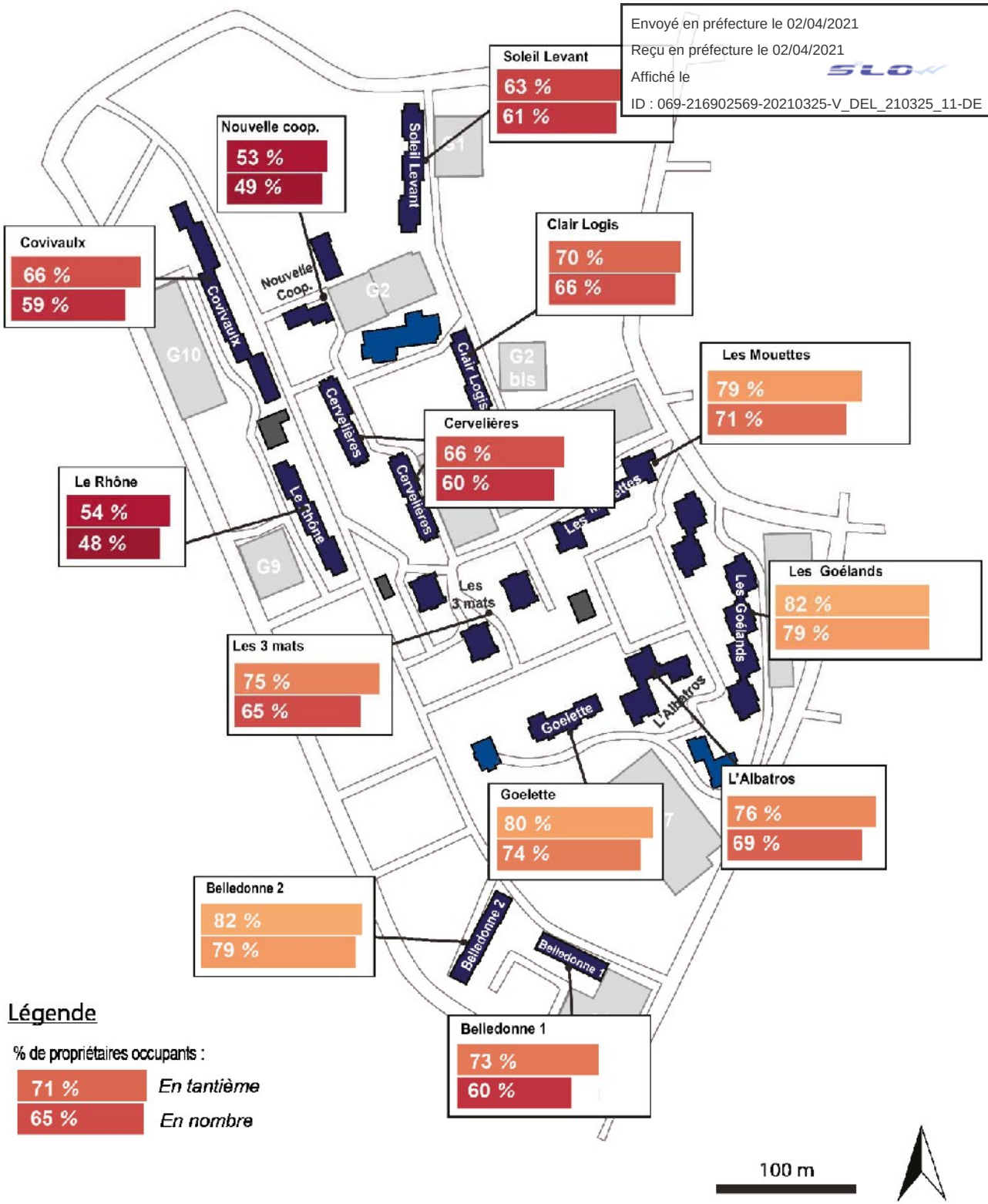
Urbanis a enquêté 755 ménages soit :

- 537 propriétaires occupants (plus de 50%) et 169 propriétaires ont refusé de réponde (17%);
- 83 propriétaires bailleurs (20%);
- 135 locataires (plus de 30%).

Envoyé en préfecture le 02/04/2021
Reçu en préfecture le 02/04/2021
Affiché le
ID : 069-216902569-20210325-V_DEL_210325_11-DE

Statuts d'occupation des propriétaires

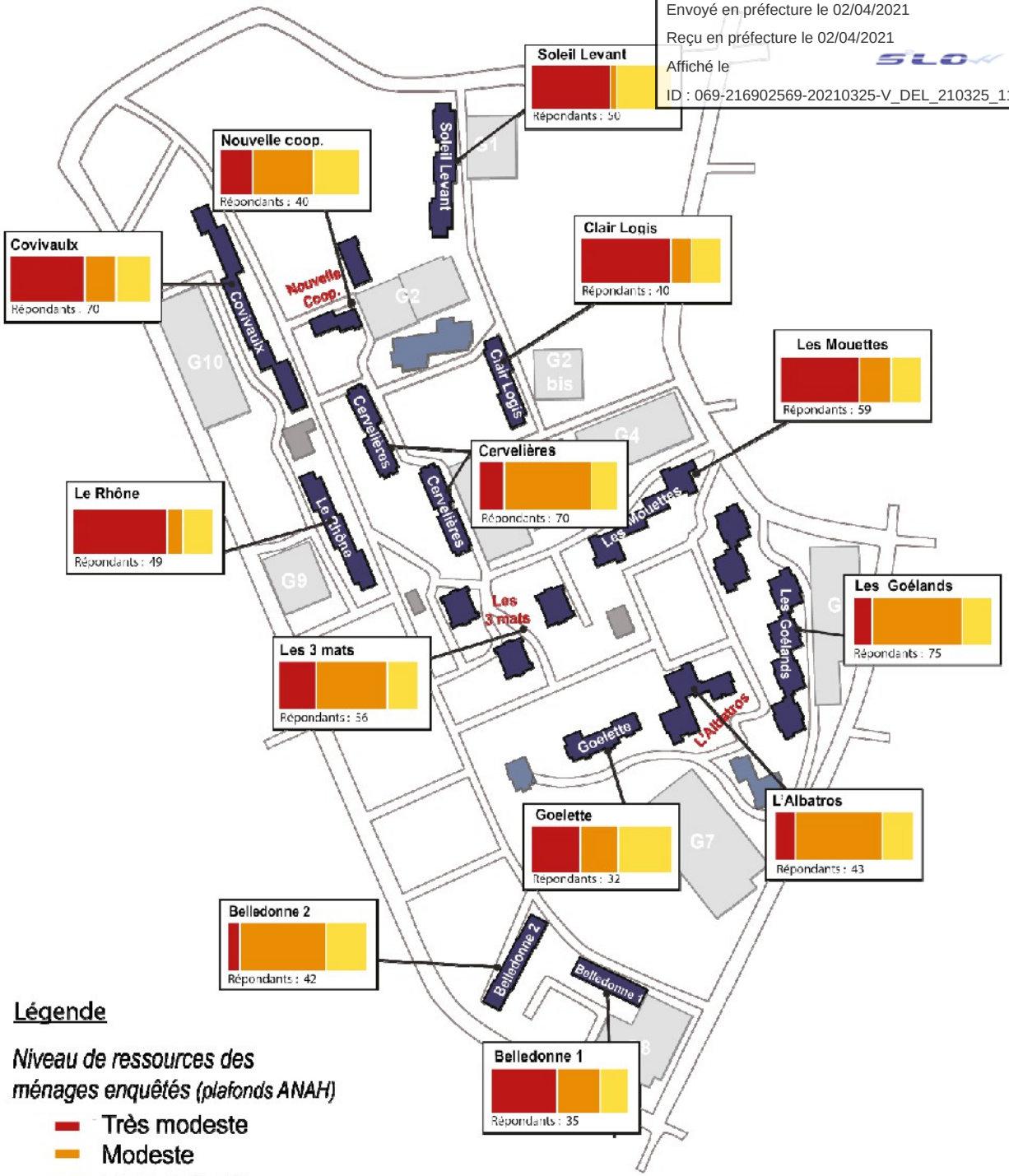
- ✓ **70% des logements occupés par leur propriétaire.** Aspect positif pour la dynamique des copropriétés
- ✓ Analyse à nuancer pour les copropriétés du nord



Envoyé en préfecture le 02/04/2021
Reçu en préfecture le 02/04/2021
Affiché le
ID : 069-216902569-20210325-V_DEL_210325_11-DE

Revenus des propriétaires rencontrés

- ✓ 3/4 des propriétaires rencontrés sont éligibles aux aides de l'Anah
- ✓ Les aides individuelles seront à mobiliser dans le cadre de travaux



Légende

Niveau de ressources des ménages enquêtés (plafonds ANAH)

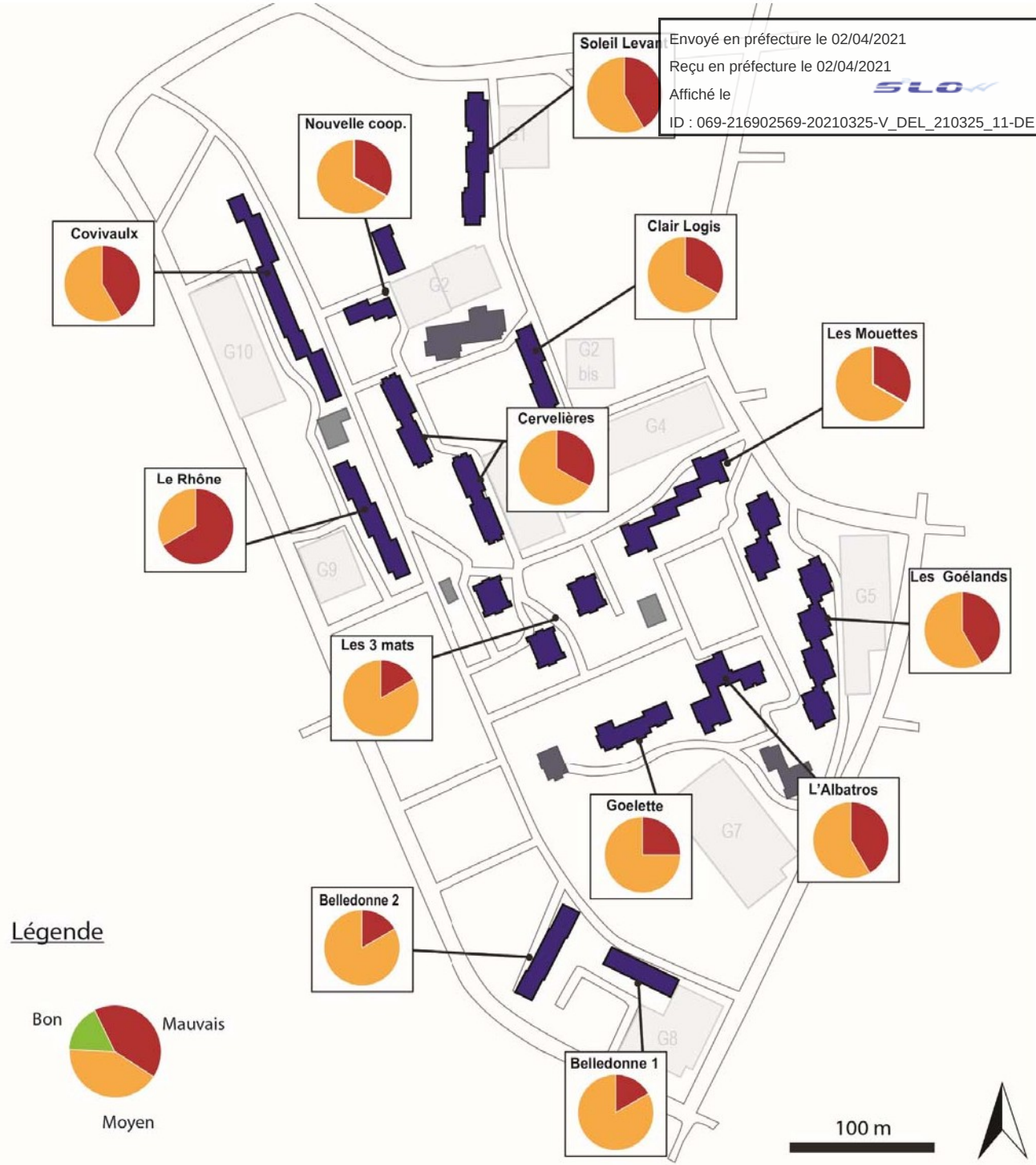
- Très modeste
- Modeste
- Hors plafonds

Total répondants : 504

Envoyé en préfecture le 02/04/2021
Reçu en préfecture le 02/04/2021
Affiché le
ID : 069-216902569-20210325-V_DEL_210325_11-DE

Niveau de dégradation du bâti

- ✓ Des bâtiments qui nécessitent des travaux de réhabilitation ambitieux
- ✓ Un niveau de dégradation similaire pour toutes les copropriétés



Ces niveaux de dégradation font référence à 12 critères (issus de la grille de l'ANAH) relatifs à l'état des postes suivants : façades, toitures, menuiseries, ventilation, structure, isolation, réseaux, chauffage et eau chaude sanitaire, montées d'escaliers et halls d'entrées, locaux communs, et ascenseurs.