



MÉTROPOLE DE LYON

RÉPUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 27/12/2021

Reçu en préfecture le 27/12/2021

Affiché le

ID : 069-216902569-20211216-V_DEL_211216_14-DE

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de **16 décembre 2021**

Compte rendu affiché le

Date de convocation du conseil municipal le **10 décembre 2021**

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

Secrétaire de séance : **Monsieur Frédéric 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, Matthieu FISCHER, Philippe MOINE, Myriam MOSTEFAOUI, Antoinette ATTO, Nadia LAKEHAL, Michel ROCHER, Nassima KAOUAH, Fatma FARTAS, Bernard RIAS, Régis DUVERT, Joëlle GIANNETTI, Liliane GILET-BADIOU, Eric BAGES-LIMOGES, Véronique STAGNOLI, Frédéric KIZILDAG, Dehbia DJERBIB, Charazède GAHROURI, Christine JACOB, Harun ARAZ, Abdoulaye SOW, Nordine GASMI, Carlos PEREIRA, David LAÏB, Maoulida M'MADI, Christine BERTIN, Richard MARION, Ange VIDAL

Objet :

Conventions des 13 Plans de sauvegarde -
Quartier Cervelières-Sauveteurs

V_DEL_211216_14

Membres absents excusés ayant donné pouvoir :

Muriel LECERF à Frédéric KIZILDAG, Ahmed CHEKHAB à Myriam MOSTEFAOUI, Pierre DUSSURGEY à Stéphane GOMEZ, Yvan MARGUE à Nadia LAKEHAL, Yvette JANIN à Stéphane GOMEZ, Mustapha USTA à Carlos PEREIRA, Sacha FORCA à Christine BERTIN, Audrey WATRELOT à Christine BERTIN

Membres absents :

Kaoutar DAHOUM, Roger BOLLIET, Josette PRALY, Patrice GUILLERMIN - DUMAS, Pierre BARNEOUD - ROUSSET, Nacera ALLEM

Rapport de Monsieur GOMEZ.

I - Éléments de cadrage

Construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin, le quartier de 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. Depuis plusieurs années, différents dispositifs de soutien se sont succédés sans pour autant permettre une amélioration durable des copropriétés et une revalorisation sur le marché immobilier. Ces dernières années les signes de fragilité persistent à la fois sur le fonctionnement des instances de gestion que sur l'état du bâti des copropriétés comme sur les dalles de parking-garages.

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'Agence nationale de l'habitat - ANAH et permet d'amplifier le soutien public et partenarial aux copropriétés les plus fragiles.

Le diagnostic mené entre 2019 et 2020 sur l'ensemble des copropriétés a mis en lumière des difficultés de gestion. Afin d'accompagner ces copropriétés, les collectivités se sont mobilisées avec l'État pour qu'un soutien de proximité soit engagé permettant notamment de créer un partenariat avec les syndicats et les conseils syndicaux, de renforcer l'organisation de chaque conseil syndical et d'engager un travail sur les impayés. Urbanis a été missionné dès avril 2020 afin d'accompagner les 13 copropriétés du quartier et de tenir des permanences hebdomadaires pour assurer une proximité avec les copropriétaires. L'objectif de cette intervention publique est de renforcer la gestion des copropriétés et de les inciter par la suite, à des réhabilitations ambitieuses.

En complément, 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 la nécessité de conduire une intervention sur les espaces extérieurs en plus de la réhabilitation des immeubles afin de revaloriser durablement ce quartier. L'objectif est que dans les 5 ans toutes les copropriétés aient engagé des travaux de réhabilitation ambitieuse et qu'un projet urbain soit défini avec l'ANRU pour la clause de revoyure en 2022.

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, la Métropole de Lyon, les services de l'Etat et du Préfet ont retenu 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.

Pour mémoire, le financement de 20% du montant HT des études de maîtrises d'œuvre et des diagnostics complémentaires a été voté par la Ville de Vaulx-en-Velin le 25 mars 2021. En complément, l'ANAH participe à hauteur de 50% du montant HT et la Métropole de Lyon à 20%. Par ailleurs, le 19 novembre dernier, le conseil municipal de la Ville de Vaulx-en-Velin a voté la convention de portage de lot qui permet d'accélérer et de renforcer l'accompagnement engagé auprès des copropriétés. Cette convention a également été délibéré par la Métropole de Lyon le 22 novembre 2021.

La première Commission des Plans de sauvegarde s'est tenue le 2 juin 2021 en présence de l'ensemble des partenaires et des représentants des copropriétaires. Lors de celle-ci les partenaires ont réaffirmé l'enjeu d'intervenir sur le quartier afin de le revaloriser durablement.

C'est dans ce cadre que les conventions sur les dispositifs d'accompagnement de Plan de sauvegarde sont proposées.

II - Objectifs

Envoyé en préfecture le 27/12/2021

Reçu en préfecture le 27/12/2021

Affiché le

SLO

ID : 069-216902569-20211216-V_DEL_211216_14-DE

Une réhabilitation globale et ambitieuse dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés en partenariat avec l'ANAH et les collectivités devant tenir compte de la soutenabilité des copropriétaires.

Des moyens financiers exceptionnels de l'ANAH, de la Métropole de Lyon et de la Ville de Vaulx-en-Velin sont déployés pour réduire considérablement la participation des propriétaires et ainsi aller vers une amélioration de qualité et pérenne des copropriétés. Le coût des travaux est estimé entre 27 000€ et 38 000€ HT par logement, selon les copropriétés. Toutefois, les copropriétaires ne peuvent faire face à de tels investissements, c'est pourquoi, les partenaires ont fixé en Comité de pilotage partenarial, un objectif de reste à charge soutenable d'environ 2 000 € pour les ménages très modestes.

L'amélioration durable de la gestion des copropriétés

Les diagnostics ont identifié différents axes d'amélioration dans le fonctionnement des instances des copropriétés. Que ce soit la maîtrise des charges, la relation entre le syndic et le conseil syndical, l'organisation juridique, fonctionnel de la copropriété, l'organisation du conseil syndical ou la participation aux assemblées générales, toutes les copropriétés gagneront à être accompagnées sur des thématiques qui seront priorisées en fonction de chaque situation. Cette démarche ne pourra être engagée qu'en forte coopération avec les syndics.

La Gestion Sociale et Urbaine de Proximité afin d'accompagner les copropriétaires dans l'amélioration du cadre de vie

Un diagnostic GSUP a été réalisé en 2020 par le Grand Projet de Ville en partenariat avec les services de la Ville, de la Métropole, d'Urbanis, de l'Association Syndicale des Propriétaires de Cervelières-Sauveteurs (ASP) et des habitants. Il met en lumière des besoins d'actions notamment dans les domaines de la tranquillité et de la propreté. Les actions seront définies conjointement avec la Métropole de Lyon, la Ville de Vaulx-en-Velin, l'ANAH, le GPV et les habitants afin de coordonner l'accompagnement de ces immeubles et les actions mises en place à l'échelle du quartier.

III - Engagements financiers

●Les travaux et études

Au vu du besoin d'accompagnement des copropriétés, les partenaires apportent leur concours financier aux copropriétaires afin qu'ils puissent engager des travaux de réhabilitation ambitieuse. Voici les différentes participations financières :

- l'ANAH à hauteur de 50% du montant HT, majorée des points correspondant aux aides au syndicat des copropriétaires octroyées par les collectivités ;
- la Métropole de Lyon via le dispositif Ecoréno'v et une participation complémentaire d'en moyenne 8% du montant HT par copropriété ;
- la Ville de Vaulx-en-Velin à hauteur de 8% du montant HT (en moyenne par copropriété).

(Voir en annexe le détail des participations)

Les objectifs de reste à charge pour les copropriétaires sur le volet habitat sont estimés à :

- 2 000 € pour les ménages très modestes ;
- 4 000 € pour les ménages modestes.

**La participation de la Ville de Vaulx-en-Velin au financement des
630 465 € soit 2 991 576 € avec la participation aux maîtrises d'œuv**

Envoyé en préfecture le 27/12/2021
Reçu en préfecture le 27/12/2021 à 2
Affiché le 25/01/2022
ID : 069-216902569-20211216-V_DEL_211216_14-DE

•Le suivi animation

Le coût annuel du suivi-animation des 13 Plans de sauvegarde est estimé au maximum à 900 000 € TTC/an. Il dépendra de l'accompagnement effectué auprès des copropriétés, le coût variera donc selon les années.

La répartition financière entre les partenaires est la suivante :

ANAH	50% HT
Caisse des dépôts	Ne peut dépasser 25% HT ni être supérieur à la participation de la Métropole de Lyon
Métropole de Lyon	80% du reste à charge
Ville de Vaulx-en-Velin	20% du reste à charge

De ce fait, la participation de la Ville de Vaulx-en-Velin est estimée à 277 000€ pour 5 ans.

En conséquence, je vous propose :

- ▶ d'approuver le texte des conventions annexées ;
- ▶ d'autoriser Madame la Maire à signer les 13 conventions de Plans de sauvegarde et tous documents et avenants afférents ;
- ▶ d'accepter la participation de la Ville, dans le cadre des Plans de sauvegarde, au subventionnement des études et des travaux, pour un montant estimé de 2 991 576 € ;
- ▶ d'accepter la participation de la Ville pour le financement de la mission de suivi-animation des Plans de sauvegarde d'un montant estimé à 277 000 € pour 5 ans et d'autoriser Madame la Maire à signer la convention de participation financière avec les partenaires.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 27/12/2021

Reçu en préfecture le 27/12/2021

Affiché le

SLO

ID : 069-216902569-20211216-V_DEL_211216_14-DE

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 16 décembre 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 :

- ▶ d'approuver le texte des conventions annexées ;
- ▶ d'autoriser Madame la Maire à signer les 13 conventions de Plans de sauvegarde et tous documents et avenants afférents ;
- ▶ d'accepter la participation de la Ville, dans le cadre des Plans de sauvegarde, au subventionnement des études et des travaux, pour un montant estimé de 3 036 283 € ;
- ▶ d'accepter la participation de la Ville pour le financement de la mission de suivi-animation des Plans de sauvegarde d'un montant estimé à 277 000 € pour 5 ans et d'autoriser Madame la Maire à signer la convention de participation financière avec les partenaires.

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

Ainsi fait et délibéré le jeudi 16 décembre 2021.



Pour extrait conforme,

Madame la Maire,

Hélène GEOFFROY

Rendu exécutoire par transmission en Préfecture
Le
Madame la Maire,
Hélène GEOFFROY

