

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **16 décembre 2019**

Délibération n° 2019-4052

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : Quartier Cervelières Sauveteurs - Convention de programme pour la mise en oeuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en faveur de la copropriété Les Mouettes 2020-2023 - Mise en place d'une commission de plan de sauvegarde (PSD) en faveur de la copropriété Le Rhône 2020-2025

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

Rapporteur : Monsieur le Conseiller Gomez

Président : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 164

Date de convocation du Conseil : mardi 26 novembre 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 18 décembre 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mmes Rabatel, Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Collomb, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Hugué, Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, M. Llung, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mmes Runel, Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à Mme Runel), Bernard (pouvoir à M. Eymard), Mme Balas (pouvoir à Mme de Lavernée), M. Bousson (pouvoir à M. Suchet), Mmes Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), Leclerc (pouvoir à M. Petit), MM. Martin (pouvoir à M. Girard), Moretton (pouvoir à M. Jeandin), Piegay (pouvoir à M. Germain), Sannino (pouvoir à Mme Laurent).

Absents non excusés : MM. Vesco, Aggoun, Genin, Passi.

Conseil du 16 décembre 2019**Délibération n° 2019-4052**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Quartier Cervelières Sauveteurs - Convention de programme pour la mise en oeuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en faveur de la copropriété Les Mouettes 2020-2023 - Mise en place d'une commission de plan de sauvegarde (PSD) en faveur de la copropriété Le Rhône 2020-2025**

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

Le Conseil,

Vu le rapport du 21 novembre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Éléments de cadrage

Les copropriétés Les Mouettes et Le Rhône sont situées à Vaulx en Velin dans le quartier Cervelières Sauveteurs. Ce quartier est composé de 13 copropriétés regroupant 4 500 habitants au cœur de la Grande Ile et classé en site d'intérêt national pour le renouvellement urbain. Compte tenu des fragilités repérées dans ce secteur, la Métropole de Lyon et la Ville de Vaulx en Velin en partenariat avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et la Banque des territoires ont lancé les études pré-opérationnelles nécessaires pour disposer d'un diagnostic complet de chaque copropriété et déterminer les conditions d'une amélioration d'ensemble. Dans ce cadre, l'État a annoncé, en octobre 2018, le lancement du plan initiative copropriétés (PIC) et retenu le site de Cervelières Sauveteurs comme priorité nationale avec des moyens de l'ANAH renforcés.

Le contexte urbain du quartier situé à l'interface des opérations majeures de renouvellement urbain du Mas du Taureau et du centre-ville appelle une grande vigilance afin de ne pas obérer la réussite des projets engagés par la Métropole. Il s'agit d'intégrer ce quartier dans la dynamique du renouvellement urbain, d'enrayer les risques de dévalorisation immobilière et d'améliorer son attractivité générale.

Les copropriétés ont bénéficié depuis 20 ans de l'attention des pouvoirs publics et de différents dispositifs de soutien qui ont ralenti la dégradation des résidences, sans pour autant obtenir un redressement durable. De ce fait, les besoins d'accompagnements collectifs et individuels sont toujours importants.

Un comité partenarial réunissant les représentants de l'État, de la Métropole et de la Ville de Vaulx en Velin s'est réuni le 18 septembre 2019 pour examiner la situation des copropriétés Les Mouettes et Le Rhône et déterminer en partenariat le dispositif opérationnel adapté.

II - Copropriété Les Mouettes - OPAH pour la période 2020 à 2023

Les études conduites en 2019 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'OPAH constitue le levier proposé par les partenaires pour accompagner la copropriété Les Mouettes vers un redressement durable. Elle s'inscrit dans la continuité des dispositifs précédents et constitue un dispositif complet d'accompagnement, d'aide à l'organisation de la gestion et de soutien pour la réalisation de travaux.

1° - Les objectifs

L'action envisagée par cette OPAH vise :

- la réalisation des travaux d'économie d'énergie (phase 1),
- la réalisation des travaux identifiés dans l'étude pré-opérationnelle liés aux réseaux, à la toiture et à la sécurité des occupants (phase 2),
- la pérennisation de son fonctionnement et de ses instances de gestion (phase 1 et 2).

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette OPAH, la Métropole 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.

2° - Les engagements financiers

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 à hauteur de 22 % du montant des travaux (soit 3 500 € par logement dans le cadre d'Ecoréno'v).

Au total, les financements publics s'élèvent en phase 1 des travaux 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.

Les financements nécessaires à la phase 2 seront présentés ultérieurement.

Les crédits en investissement en ce qui concerne la Métropole ont été approuvés dans le cadre des votes d'autorisation de programme pour le dispositif Ecoréno'v.

II - Copropriété Le Rhône - PDS pour la période 2020 à 2025

Les études conduites en 2019 sur la copropriété de 107 logements ont mis en lumière de nombreuses difficultés techniques, financières et sociales traduisant des désordres sur les équipements (ascenseurs), les réseaux d'eau et électrique pouvant mettre en jeu 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 pas encore résolus aujourd'hui.

Le PDS s'inscrit donc en continuité de ces interventions publiques et constitue le levier proposé par les partenaires pour une action plus globale et coordonnée sur l'ensemble des composantes de la copropriété Le Rhône. Il s'agit en effet d'un dispositif complet d'accompagnement, d'aide à l'organisation de la gestion et de soutien pour la réalisation de travaux qui a pour vocation le redressement durable des copropriétés. Un arrêté préfectoral de mise en place d'une commission de PDS a été pris par le Préfet le 14 octobre 2019.

1° - Les objectifs

L'action envisagée par le PDS pour la copropriété Le Rhône vise à la fois le redressement de son fonctionnement, l'assainissement de sa 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 objectifs de :

- restaurer la capacité financière de la copropriété,
- mobiliser et accompagner les copropriétaires,
- réaliser les travaux d'urgence et de sécurité dans les meilleurs délais (phase 1),
- réhabiliter le bâti après consolidation de la gestion de la copropriété (phase 2).

Par ailleurs, la copropriété faisant partie du PIC et des objectifs de renouvellement urbain du nouveau programme national du renouvellement urbain (NPNRU), il s'agit également d'engager une réflexion d'ensemble sur la réorganisation foncière et juridique à l'échelle du quartier et sur les conditions d'un désenclavement du secteur. L'ampleur des emprises privées, la complexité des modes de gestion, l'état critique des garages semi-enterrés et les problématiques d'usage auxquelles sont confrontés les copropriétaires nécessitent un accompagnement et une expertise d'ensemble.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PDS, la Métropole 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.

2° - Les engagements financiers

Le financement des travaux s'inscrit dans le cadre du PIC qui 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 taxes 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 avec un maximum de 20 % pour la Métropole.

Au total, les financements publics pour cette 1^{ère} phase sont estimés à un maximum de 353 000 € pour l'ANAH et à 3 800 € pour la Métropole.

Les crédits en investissement en ce qui concerne la Métropole ont été votés dans le cadre de la délégation des aides de l'ANAH.

Les financements nécessaires à la phase 2 seront présentés ultérieurement.

Par ailleurs, ces 2 copropriétés faisant partie du PIC et des objectifs de renouvellement urbain du NPNRU, il s'agit également d'engager une réflexion d'ensemble sur la réorganisation foncière et juridique à l'échelle du quartier et sur les conditions d'un désenclavement du secteur. L'ampleur des emprises privées, la complexité des modes de gestion, l'état critique des garages semi-enterrés et les problématiques d'usage auxquelles sont confrontées les copropriétaires nécessitent un accompagnement et une expertise d'ensemble. La Métropole a réalisé en 2017 des études de cadrage urbain qui seront complétées en 2019-2020 par des études de faisabilité conformément aux engagements partenariaux du NPNRU ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le programme pour la mise en œuvre de l'OPAH de la copropriété Les Mouettes pour la période 2020 à 2023,

b) - la convention à passer entre la Métropole, l'ANAH et la Ville de Vaulx en Velin pour les années 2020 à 2023,

c) - la mise en place d'une commission de PDS pour la copropriété Le Rhône pour l'élaboration d'un PDS sur la période 2020 à 2025,

d) - le lancement des études et des diagnostics complémentaires aux travaux d'urgence et leur financement au taux maximum de 20 % pour la Métropole.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ladite convention et tout autre document s'y référant.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 18 décembre 2019.