

Bureau du 4 septembre 2006

Décision n° B-2006-4512

commune (s) : Vénissieux

objet : **Grand projet de ville (GPV) - Plan de sauvegarde des copropriétés Montelier 2 et Grandes Terres des Vignes - Subventions pour travaux**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Politique de la ville et renouvellement urbain

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 24 août 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2006-3289 en date du 27 mars 2006, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Dans le cadre de son action en faveur du quartier des Minguettes et de Max Barel, site classé en grand projet de ville (GPV), la Communauté urbaine, l'État et la commune de Vénissieux souhaitent prévenir les difficultés des copropriétés du secteur afin d'améliorer les conditions de vie dans ce quartier et de garantir la mixité sociale qu'elles représentent, vecteur d'équilibre urbain.

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2004-2264 en date du 15 novembre 2004, a approuvé le plan de sauvegarde des copropriétés Montelier 2 et Grandes Terres des Vignes à Vénissieux et a autorisé monsieur le président à signer les conventions avec chacune des copropriétés et à lancer un marché pour une mission de suivi-animation.

Les conventions plan de sauvegarde des deux copropriétés ont été approuvées par l'ensemble des partenaires au cours du comité de pilotage du GPV de Vénissieux du 19 janvier 2006.

Le dispositif de plan de sauvegarde a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 13 février 2006.

Le plan de sauvegarde des copropriétés Grandes Terres des Vignes et Montelier 2 (452 logements) pourra faire l'objet de compléments ou de modifications par avenant, notamment en ce qui concerne le contenu des actions engagées ou les engagements des différents partenaires. Il constitue la première phase de requalification qui, compte tenu de l'importance de l'action engagée en termes de travaux à réaliser, pourrait se prolonger par un nouveau programme d'actions (2^e tranche) pouvant couvrir la période 2011-2014.

Les objectifs du plan de sauvegarde sont à moyen terme de stabiliser et pérenniser le fonctionnement des immeubles concernés, maintenus en copropriétés. Le programme d'actions du plan de sauvegarde est détaillé dans les conventions signées avec chacune des deux copropriétés par l'ensemble des partenaires.

Concernant le volet réhabilitation des parties communes des immeubles des deux copropriétés, la Communauté urbaine a missionné un cabinet d'études technique pour déterminer les programmes de travaux et en fournir un chiffrage précis. Ces programmes ont été validés par les copropriétaires qui, conscients de l'état de dégradation du bâti et de l'opportunité que représente la procédure de plan de sauvegarde pour réhabiliter durablement leur copropriété, ont choisi d'intervenir de façon conséquente.

Ces programmes de travaux permettent de préciser les participations financières des partenaires publics pour faire en sorte de soutenir de véritables projets d'amélioration et de remise à niveau des immeubles, conformément aux principes du plan de sauvegarde.

Ces participations financières seront octroyées suivant les conditions du dispositif des aides à la pierre pour le parc privé. Les subventions de la communauté urbaine de Lyon et de la Région seront versées à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) qui reversera, à son tour, sa participation ainsi que celles de la Communauté urbaine et de la Région au bénéficiaire.

Concernant les bases de calcul des participations, il est rappelé la différence entre montant de travaux et coût total d'opération. Ainsi, les partenaires publics financent pour partie la réalisation de travaux, l'intervention du bureau de contrôle, le coordinateur sécurité, le suivi par un maître d'œuvre et le pilotage par l'animateur du plan de sauvegarde.

Les frais afférents aux honoraires de syndics et aux assurances dommages-ouvrages (constitutifs du coût global d'opération) restent, quant à eux, à la charge intégrale des copropriétaires.

Copropriété Montelier 2 (160 logements)

Les travaux nécessaires pour une réfection pérenne des immeubles représentent un montant de travaux de 14 660 € TTC par logement (soit un total de 2 151 075 € HT et de 2 269 384 € TTC de travaux pour un coût d'opération assurance dommages-ouvrages et honoraires compris de 2 346 941 € TTC).

En termes de participations des institutions publiques et de restes à charge pour les copropriétaires, cela correspond au montage suivant :

- Anah	1 075 537 €	soit 50 % du montant des travaux HT
- Communauté urbaine	340 407 €	soit 15 % du montant des travaux TTC
- commune de Vénissieux	340 407 €	soit 15 % du montant des travaux TTC
- région Rhône-Alpes	128 000 € TTC	sur la base de 800 € par logement (160)
- copropriétaires	458 988 €	soit 2 869 € par logement

Copropriété Grandes Terres des Vignes (292 logements)

Les travaux nécessaires pour une réfection pérenne des immeubles sont évalués à un montant maximum de 26 100 € TTC de travaux par logement, selon les options choisies (soit un total de 6 858 329 € HT et de 7 235 536 € TTC de travaux pour un coût d'opération assurance dommages-ouvrages et honoraires compris de 7 571 286 € TTC). Le coût des travaux est nettement plus élevé pour cette copropriété du fait de son architecture. En effet, haute de 16 étages, la façade du bâtiment principal nécessite un traitement spécifique pour réduire efficacement les déperditions d'énergie et la prise au vent. La réhabilitation représente donc des contraintes spécifiques.

En termes de participations des institutions publiques et de restes à charge pour les copropriétaires, cela correspond au montage suivant :

- Anah	3 429 164 €	soit 50 % du montant des travaux HT
- Communauté urbaine	1 085 330 €	soit 15 % du montant des travaux TTC
- commune de Vénissieux	1 085 330 €	soit 15 % du montant des travaux TTC
- région Rhône-Alpes	160 000 € TTC	sur la base de 800 € par logement
- copropriétaires	1 811 460 €	soit 6 247 € par logement.

Une spécificité technique caractérise le projet à réaliser sur la copropriété Grandes Terres des Vignes. En effet, des désordres de constructions affectent l'immeuble principal de la copropriété. Une procédure judiciaire visant à déterminer les responsabilités et l'origine de ces désordres est toujours en cours. Ses conclusions détermineront le montant des travaux à réaliser pour les copropriétaires ainsi que le calendrier possible de la mise en œuvre effective de la réhabilitation.

Compte tenu des montants des travaux prévus, le plan de sauvegarde ne se réalisera pas sur la durée initialement prévue de cinq ans. En effet, aussi bien pour les partenaires publics que pour les copropriétaires, un investissement de cette ampleur ne pourra s'échelonner que sur un nombre d'années important, entre huit et dix ans. Aussi, les participations des partenaires publics se répartiront-elles sur la durée totale du plan.

Le dispositif financier d'aides présenté ci-dessus a été défini avec les autres partenaires afin d'aider le syndicat des copropriétaires dans le financement des travaux de réhabilitation des parties communes.

Les partenaires financiers sont les suivants :

- l'Anah : 50 % du montant HT des travaux et de la maîtrise d'œuvre, soit une enveloppe de 4 504 701 € HT,
- la Communauté urbaine : 15 % du montant TTC des travaux, des frais de maîtrise d'œuvre et des bureaux de contrôle et de sécurité, prévention santé (SPS), soit une enveloppe plafonnée à 1 425 737 € TTC,
- la commune de Vénissieux : 15% du montant TTC des travaux, des frais de maîtrise d'œuvre et des bureaux de contrôle et SPS, soit une enveloppe plafonnée à 1 425 737 € TTC,
- la région Rhône-Alpes : 800 € TTC par logement (plafonné à 160 000 € par copropriété), soit une enveloppe de 288 000 € TTC,
- les copropriétaires : 2 270 448 € TTC.

La présente décision a pour objet d'approuver la participation financière de la Communauté urbaine qui sera attribuée aux copropriétés Grandes Terres de Vignes et Montelier 2, conformément aux dispositions fixées par la délibération n° 2006-3198 en date du 23 janvier 2006 relative à la délégation de compétences en matière d'aide au logement, ainsi que la délibération n° 2006-3289 en date du 27 mars 2006 portant délégation accordée à monsieur le président et au Bureau pour accomplir certains actes de gestion ;

Vu ledit dossier ;

Vu les articles L 2121-29 et L 2122-21 du code général des collectivités territoriales ;

DECIDE

1° - Arrête les participations de la Communauté urbaine, de l'Anah et de la Région au plan de sauvegarde des copropriétés Montelier 2 et Grandes Terres des Vignes à Vénissieux pour les années 2006 à 2014, selon la répartition suivante :

- Communauté urbaine : 1 425 737 € (15 % du coût TTC des travaux),
- Anah : 4 504 701 € (50 % du coût HT des travaux),
- Région : 288 000 € (sur la base de 800 € par logement et d'un plafond de 160 000 € TTC par copropriété).

2° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2006 et suivants - compte 204 200 - fonction 824 - opérations 1362, 1363 et 1364.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,