

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **21 octobre 2013**

Délibération n° 2013-4225

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) copropriété dégradée - Copropriété le François Ouest - Approbation de la convention et de la participation communautaire

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Rapporteur : Monsieur le Conseiller David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 11 octobre 2013

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 23 octobre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mmes Pédrini, Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mmes Peytavin, Laurent, MM. Vesco, Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mme Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mme Baume, M. Bernard B., Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, M. Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Forissier, Fournel, Galliano, Geourjon, Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Lung, Longueval, Louis, Millet, Morales, Mmes Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mme Rabatel, M. Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Uhlich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Mme Yérémiann.

Absents excusés : Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Claisse), MM. Charrier (pouvoir à Mme Besson), Abadie (pouvoir à M. Reppelin), Arrue, Colin (pouvoir à Mme Vullien), Mmes Frih (pouvoir à M. Rudigoz), Ait-Maten (pouvoir à M. Ariagno), Bab-Hamed (pouvoir à M. Lévêque), Benelkadi (pouvoir à M. Kabalo), Bocquet (pouvoir à Mme Levy), MM. Bolliet (pouvoir à M. Ferraro), Chabert (pouvoir à M. Lelièvre), Fleury (pouvoir à M. Grivel), Gentilini (pouvoir à M. Buffet), Mme Ghemri (pouvoir à M. Plazzi), MM. Lambert (pouvoir à M. Lebuhotel), Lyonnet (pouvoir à M. Bousson), Martinez (pouvoir à Mme Dubos), Ollivier (pouvoir à M. Suchet), Mme Palleja, MM. Serres (pouvoir à M. Roche), Thivillier (pouvoir à M. Millet).

Absents non excusés : MM. Flaconnèche, Genin, Muet, Nissanian, Rousseau, Turcas, Vurpas.

Conseil de communauté du 21 octobre 2013**Délibération n° 2013-4225**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) copropriété dégradée - Copropriété le François Ouest - Approbation de la convention et de la participation communautaire**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 2 octobre 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Situé au 22, avenue Paul Marcellin à Vaulx en Velin, l'ensemble immobilier le François Ouest a été construit en 1962, en limite du centre-bourg. Il comprend 80 logements, répartis en 4 bâtiments R + 4.

Entre 1998 et 2002, le François Ouest a bénéficié de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), copropriété Rhône Amont, au cours de laquelle la copropriété n'a pas pu, faute d'un conseil syndical structuré et fédéré, se mobiliser pour voter des travaux d'amélioration de ses parties communes.

En 2010, sur la base d'une première étude co-financée par la Commune de Vaulx en Velin et la Communauté urbaine de Lyon, le François Ouest a pu démontrer aux pouvoirs publics la difficulté des propriétaires à faire face à l'ampleur des travaux de remise aux normes à effectuer.

C'est pourquoi, la Communauté urbaine, la Commune de Vaulx en Velin et l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) ont décidé de lancer une étude pré-opérationnelle en 2012 visant à affiner la stratégie d'intervention sur cet ensemble.

Lors du comité de pilotage du 14 juin 2013, les partenaires publics ont conclu à la nécessité de mettre en place une OPAH copropriété dégradée, pour permettre un traitement pérenne des difficultés rencontrées par la copropriété, et viser une réhabilitation ambitieuse de niveau bâtiments basse consommation (BBC).

Les objectifs sont les suivants :

- réhabiliter de manière globale et durable le bâti, en visant une amélioration du confort thermique et une réduction des consommations énergétiques d'au moins 50 %, en cohérence avec les objectifs du plan climat de la Communauté urbaine,
- conforter la propriété occupante en aidant prioritairement les plus modestes et maîtriser les niveaux de loyer en favorisant le conventionnement intermédiaire et social,
- améliorer le fonctionnement de la copropriété, par une sécurisation juridique, un appui aux instances de gestion et le traitement des impayés.

La convention d'OPAH copropriété dégradée, à conclure entre l'Etat, l'ANAH, la Communauté urbaine, la Commune de Vaulx en Velin, et Procivis Rhône définit le programme d'actions et les engagements de chacun des partenaires.

Le coût global de l'opération dans les parties communes est estimé à 3,3 M€ toutes dépenses comprises, soit un coût moyen par logement de 41 800 €, dont 80 % pour des travaux d'économie d'énergie.

Les aides financières aux travaux apportées par chacun des partenaires sont définies dans la convention d'OPAH copropriété dégradée.

Pour les travaux dans les parties communes, un système d'aides mixtes est prévu, comprenant une subvention à hauteur de 45 % versée au syndicat de copropriétaires, et des aides complémentaires des collectivités, modulées selon les catégories de propriétaires, propriétaires occupants ou bailleurs et les niveaux et revenus.

S'agissant des travaux dans les parties privatives, l'ANAH accorde une subvention pour les travaux d'adaptation au handicap et au vieillissement dont le montant varie selon le statut du logement et le niveau de revenu des propriétaires occupants. Les collectivités apportent une aide complémentaire de 10 %, répartie à parité entre la Commune de Vaulx en Velin et la Communauté urbaine.

Un financement des études pré-opérationnelles sous maîtrise d'ouvrage de la copropriété, comprenant la mission d'architecte et les diagnostics plomb et amiante, est également proposé à hauteur de 80 %, réparti entre l'ANAH (50 %), la Communauté urbaine (15 %) et la Commune de Vaulx en Velin (15 %).

Les enveloppes financières pour les aides aux travaux sont estimées au maximum pour la durée de l'OPAH, soit 3 années, à :

- Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) :	1 204 200 €,
- Communauté urbaine de Lyon :	301 600 €,
- Commune de Vaulx en Velin :	301 600 €.

Outre ces aides octroyées dans le cadre de l'OPAH, une subvention de la Communauté urbaine de 200 000 € sera également sollicitée au titre du plan climat, ainsi que des aides individuelles dans le cadre du programme Habiter mieux pour les propriétaires occupants sous condition de ressources, pour un montant total estimé à 17 500 €.

Les crédits de la Communauté urbaine et de l'ANAH affectés à l'OPAH copropriété dégradée le François Ouest seront intégrés à la convention de délégation des aides à la pierre et à la convention de gestion des aides de l'ANAH et de leurs avenants qui sont votés annuellement par le Conseil de communauté ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la participation financière de la Communauté urbaine à hauteur de 301 600 € maximum au titre de l'intervention dans le parc privé existant et 200 000 € au titre de la phase expérimentale du plan climat,

b) - la convention d'opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH) copropriété dégradée établie pour une durée de 3 ans au bénéfice de l'ensemble immobilier le François Ouest à Vaulx en Velin.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ladite convention.

3° - La dépense correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P15 - Logement parc privé, individualisée sur les opérations n° OP15O1989 - Parc privé dans le cadre de la délégation des aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) pour un montant de 2,3 M€ en dépenses et n° OP15O2695 - Volet habitat du plan climat pour un montant de 3 M€ en dépenses.

4° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2013 et suivants - compte 20422 - fonction 70.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 23 octobre 2013.