

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **10 décembre 2012**

Délibération n° 2012-3431

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Saint Priest

objet : Opération de renouvellement urbain (ORU) - Interventions sur les copropriétés et mise en place du plan de sauvegarde - Attribution de subventions aux copropriétés du plan de sauvegarde et au syndic

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

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 30 novembre 2012

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 12 décembre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mmes Domenech Diana, Guillemot, MM. Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, M. Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mmes Bocquet, 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. Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mmes Laurent, Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Mme Perrin-Gilbert, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Serres, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Uhlich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : MM. Charrier (pouvoir à Mme Besson), Barral (pouvoir à M. Crimier), Albrand (pouvoir à M. Millet), Mme Bailly-Maitre (pouvoir à M. Lévêque), MM. Balme (pouvoir à M. Plazzi), Chabert (pouvoir à M. Gignoux), Dumas (pouvoir à M. Quiniou), Gléréan (pouvoir à M. Suchet), Havard (pouvoir à M. Huguet), Mme Pesson (pouvoir à M. Sécheresse), M. Turcas (pouvoir à M. Buffet), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à Mme Tifra).

Absents non excusés : M. Buna, Mme Bab-Hamed, MM. Bolliet, Giordano, Mme Palreja.

Conseil de communauté du 10 décembre 2012**Délibération n° 2012-3431**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Saint Priest

objet : **Opération de renouvellement urbain (ORU) - Interventions sur les copropriétés et mise en place du plan de sauvegarde - Attribution de subventions aux copropriétés du plan de sauvegarde et au syndic**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 21 novembre 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération de renouvellement urbain (ORU) du centre-ville de Saint Priest, qui fait l'objet d'une convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) signée le 15 février 2007, prévoit le réaménagement et le renforcement de la centralité de la commune. Sur les 2 550 logements inclus dans le périmètre de l'ORU, 1 593 sont des logements collectifs privés, dont 1 341 sont répartis entre 3 ensembles immobiliers fragiles : Ermitage, Alpes et Bellevue. Les interventions prévues sur ces copropriétés sont de nature diverses :

- réhabilitation de parties communes et privatives des 2 immeubles Alpes : C et D (90 logements) et de l'ensemble immobilier Bellevue (532 logements), en vue de leur intégration dans le nouveau centre-ville ;

- acquisition de logements et parties communes de la copropriété Alpes et de l'ensemble immobilier Alpes/Alpe-Azur (619 logements) en vue de la démolition de 2 immeubles Alpes : A et B (198 logements) nécessaire au déploiement de l'ORU et de la ZAC du Triangle.

Pour réhabiliter les immeubles de la copropriété Alpes : C et D et de l'ensemble Bellevue, classés en zone urbaine sensible (ZUS), ainsi que ceux de la copropriété Beauséjour, classée en catégorie 2 du contrat urbain de cohésion sociale (CUCS), un dispositif de plan de sauvegarde a été mis en place. Une première phase de plan de sauvegarde a été développée sur la période 2005-2010. Une seconde phase du plan est enclenchée. L'arrêté préfectoral correspondant a été signé le 17 octobre 2011. Cette seconde phase se déroulera sur 5 ans, de 2012 à 2016. Les objectifs généraux en sont les suivants :

- favoriser l'intégration des copropriétés Alpes : C et D et du groupe Bellevue au nouveau centre-ville,
- pour la copropriété Beauséjour (190 logements), dont le bâti a été réhabilité lors de la première phase du plan de sauvegarde, l'objectif est de mettre en place un dispositif de veille afin de prévenir toute évolution qui compromettrait les effets de la réhabilitation,
- développer une stratégie adaptée à chacune des copropriétés et la décliner par objectifs opérationnels : réhabilitation performante, amélioration du fonctionnement et du cadre de vie, accompagnement social des ménages en difficulté,
- mettre en œuvre les actions avec l'ensemble des acteurs concernés et en premier lieu les habitants des copropriétés.

Ces objectifs ainsi que les engagements des partenaires du plan de sauvegarde font l'objet d'une convention-cadre et d'une convention particulière par copropriété. Ces conventions sont signées par l'Etat et l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), la Communauté urbaine de Lyon, la Commune de Saint Priest, le département du Rhône, PROCIVIS Rhône (qui assure le préfinancement des subventions publiques, la mise en place de prêts à taux zéro à destination des propriétaires occupants et des futurs accédants) et les copropriétés concernées. L'intervention de la Région Rhône-Alpes sera également sollicitée.

Suite aux acquisitions par la Communauté urbaine de Lyon des logements et parties communes de la copropriété Alpes et de certaines parties communes de l'ensemble immobilier Alpes/Alpe-Azur, la Communauté urbaine, maître d'ouvrage de l'opération, a sollicité le syndic de ces copropriétés, la régie Pautet, pour réaliser les actes de gestion comptable et administrative liés à la régularisation des 7 règlements de copropriété, la reconstitution d'une chaufferie collective centrale. La régie a donc réalisé certaines missions qui se situent en dehors du contrat de syndic et a engagé certaines dépenses qui ne relèvent pas du fonctionnement de la copropriété :

- frais de tenue d'une assemblée générale extraordinaire nécessaire à l'approbation des offres de prix d'expropriation des parties communes,
- mise à jour de la répartition comptable des tantièmes de l'ensemble des copropriétés,
- surcoût de garantie financière obligatoire générée par le versement sur un fonds de copropriété de l'offre de prix pour l'acquisition des parties communes,
- suivi du chantier de reconstitution de la nouvelle chaufferie.

Les frais supplémentaires évalués 35 381,21 € TTC sont entièrement imputables au déploiement des opérations de l'ORU et doivent être remboursés à la Régie Pautet. Une convention de gestion est proposée pour définir les modalités de versement, en particulier les justificatifs apportés.

Concernant les réhabilitations dans le cadre du plan de sauvegarde 2012-2016, le programme, son coût et les engagements financiers prévisionnels de la Communauté urbaine sont les suivants :

- pour la copropriété Alpes bâtiments C et D :

. un programme global de rénovation des parties communes évalué à 5 040 000 € TTC qui permet d'atteindre le niveau bâtiment basse consommation (BBC). La Communauté urbaine est appelée à participer à hauteur de 1 135 000 €, dont 900 000 € au titre du plan de sauvegarde, 225 000 € au titre du plan climat et 10 000 € au titre de l'aide de solidarité écologique.

. des travaux en parties privatives estimés à 100 000 € HT (20 logements). La Communauté urbaine est appelée à participer à hauteur de 15 000 €.

- pour l'ensemble Bellevue :

. un audit énergétique et technique qui doit permettre l'élaboration d'un programme prévisionnel de travaux. L'audit est évalué à 150 000 € HT et réalisé sous la conduite de la copropriété. La Communauté urbaine est appelée à participer à hauteur de 20 000 € ;

. une requalification des parties privatives dont l'enveloppe budgétaire est estimée à 420 000 € HT (70 logements). La Communauté urbaine est appelée à participer à hauteur de 63 000 € ;

. les travaux en parties communes qui seront définis à l'issue de l'audit énergétique et au regard des orientations du projet urbain, feront l'objet d'un avenant au plan de sauvegarde ;

- pour la copropriété Beauséjour :

. une étude de veille énergétique estimée à 15 000 € HT. La Communauté urbaine est appelée à participer à hauteur de 3 000 € ;

. des travaux en parties privatives envisagés à hauteur de 100 000 € HT (20 logements). La Communauté urbaine est appelée à participer à hauteur de 15 000 € de participation.

Le coût total et les financements des partenaires de cette première phase du plan de sauvegarde 2012-2016 se répartissent comme suit :

2012-2016 (hors parties communes Bellevue)	ANAH (y compris Aide de solidarité écologique) (en €)	Commune de Saint Priest (en €)	Communauté urbaine de Lyon (en €)	Communauté urbaine de Lyon Plan climat) (en €)	Région (en €)	Total des subventions (en €)	Part copropriété (subventions déduites) (en €)	Coût d'opération (toutes dépenses confondues) (en €)
		Aides à la pierre						
Bellevue audit	75 000	20 000	0	20 000	4 000	119 000	60 400	179 400
Alpes C et D, Bellevue, Beauséjour <i>Parties privatives</i>	201 500	93 000	0	93 000		387 500	275 900	663 400
Alpes C et D <i>Parties communes</i>	2 260 000	900 000	900 000	235 000	200 000	4 495 000	545 000	5 040 000
Beauséjour Veille énergétique	7 500	3 000	0	3 000		13 500	4 440	17 940
Total	2 544 000	1 016 000	900 000	351 000	204 000	5 015 000	885 740	5 900 740

La participation totale de la Communauté urbaine s'établit à 1 251 000 €. Les dépenses seront prélevées sur les crédits délégués à l'ANAH dans le cadre de la délégation des aides à la pierre - parc privé. Ces crédits ont fait l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme le 16 avril 2012 (délibération n° 2012-2948) sur l'opération n° OP15O1986.

La décomposition annuelle prévisionnelle des participations de la Communauté urbaine est la suivante :

	2012 (en €)	2013 (en €)	2014 (en €)	2015 (en €)	Total (en €)
Etude (audit énergétique et veille)	20 000		3 000		23 000
Travaux parties communes		450 000	450 000		900 000
Plan climat		112 500	112 500		225 000
Aide de solidarité écologique		10 000			10 000
Travaux parties privatives	5 000	51 800	26 900	9 300	93 000
Total	25 000	624 300	592 400	9 300	1 251 000

Vu ledit dossier,

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

a) - la convention-cadre et les conventions particulières du plan de sauvegarde des copropriétés de Saint-Priest 2012-2016, financé dans le cadre de la délégation des aides à la pierre - parc privé et du plan climat et dont les crédits sont délégués à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH),

b) - la convention de gestion à passer entre la Communauté urbaine de Lyon et le syndic de la copropriété Alpes et de l'ensemble immobilier Alpes/Alpe-Azur (régie Pautet), définissant les modalités de remboursements des frais engagés pour la prise en charge de frais de syndic exceptionnels liés aux acquisitions menées par la Communauté urbaine sur cet ensemble immobilier dans le cadre de l'Opération de renouvellement urbain (ORU) de Saint Priest.

2° - Autorise monsieur le Président à signer lesdites conventions, ainsi que tous documents y afférents.

3° - Les dépenses correspondant aux remboursements de frais à la régie Pautet, soit 35 381,21 € TTC maximum, seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal - exercices 2012 et suivants - compte 62878 - fonction 824 - opération n° OP15O2801.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 12 décembre 2012.