

Séance publique du 11 février 2008

Délibération n° 2008-4764

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Feyzin - La Mulatière - Oullins - Pierre Bénite - Saint Fons - Saint Genis Laval

objet : **Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) multisites Rhône aval - Avenant n° 1**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 janvier 2008, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération n° 2005-3032 en date du 14 novembre 2005, le conseil de Communauté a approuvé la convention d'opération pour la mise en place de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) copropriétés Rhône aval, portant sur 19 copropriétés et 7 lotissements en association syndicale libre (soit 2 357 logements au total), inscrits dans les contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) de 6 communes : Feyzin, La Mulatière, Oullins, Pierre Bénite, Saint Fons et Saint Genis Laval.

Cette Opah a démarré en termes d'animation à l'automne 2005 et elle est prévue pour une durée de cinq ans (2005 à 2010). Elle comporte des dispositifs distincts correspondant à des niveaux d'intervention différenciés selon les difficultés initiales des copropriétés, à savoir :

- un dispositif Opah copropriété sur trois copropriétés : Les Ifs à Oullins, Le Soleil à Pierre Bénite et la SACC des Clochettes à Saint Fons,
- un dispositif Opah classique sur quatre copropriétés : Le Rhône 1 et La Grande Serve à Feyzin, Le Victoria à La Mulatière, Les Terrasses du marché à Saint Fons,
- une mission de veille, d'appui et d'animation sur d'autres copropriétés et lotissements de Feyzin, Pierre Bénite, La Mulatière, Saint Fons et Saint Genis Laval,
- un appui en phase amont pour deux copropriétés en plan de sauvegarde (Les Résidences et La cité Saint Gobain à Saint Fons).

Au terme de 2 ans d'animation et de suivi personnalisé des copropriétés, le bilan fait apparaître 2 238 000 € de travaux engagés, subventionnés à hauteur de 1 204 000 € (812 000 € par l'Anah, 201 000 € par la Communauté urbaine et 191 000 € par les Villes), et une perspective d'engagement de 8 200 000 € de travaux d'ici 2010. On note également une progression significative de l'engagement d'une majorité de copropriétés concernées vers une démarche patrimoniale. Trois copropriétés et plusieurs associations syndicales libres (ASL) bénéficient également d'un accompagnement pour le traitement ou la rétrocession de leurs espaces extérieurs.

Malgré des difficultés persistantes sur certaines copropriétés, l'objectif d'amélioration du fonctionnement des instances de gestion des copropriétés est plutôt bien atteint. Des actions de traitement et de prévention des impayés ont été engagées sur chaque copropriété sensible de ce point de vue.

Enfin, le positionnement des copropriétés sur le marché immobilier local est cohérent, généralement axé sur l'accueil de primo-accédants.

La convention d'Opah initiale avait prévu une évolution possible du dispositif, en termes d'objectifs, de bâtiments concernés et de financements. L'avenant n° 1 à la convention s'inscrit dans ce cadre et a pour objet :

- d'intégrer les nouvelles règles techniques d'intervention, liées à la prise de délégation par la Communauté urbaine des aides à la pierre et aux évolutions de la réglementation Anah (délibérations n° 2006-3495 du 10 juillet 2006 et n° 2007-3910 du 12 février 2007),

- la création d'un dispositif d'Opah copropriété dégradée à pathologie lourde pour la copropriété La Grande Serve à Feyzin, dispositif plus adapté à la prise en compte de la protection des personnes vis-à-vis des risques technologiques spécifiques à cette copropriété, conformément aux articles 3.1.1 et 3.1.3 de la convention initiale.

L'existence et la définition précise de ces risques, dans le cadre du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) expérimental conduit pour la ville de Feyzin, s'appuient sur différents éléments : études de dangers soumises à la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (Drire), préfigurant le PPRT, diagnostic technique et préconisations du bureau d'études Socotec, étude de faisabilité et chiffrage de l'économiste de la copropriété, étude d'impact sur l'économie générale de l'Opah et dossier de présentation technique présenté à l'Anah,

- d'acter une augmentation de l'enveloppe aide aux travaux de la ville de Pierre Bénite, correspondant à la réalisation de travaux non prévus initialement par la copropriété Le Soleil,

- d'intégrer à la convention une participation financière de la commune de Pierre Bénite, pour des travaux portant sur les espaces extérieurs du Soleil (non éligibles aux aides de l'Anah et de la Communauté urbaine), constituant une action d'accompagnement de l'Opah,

- d'indiquer la possibilité d'un autre avenant à la convention d'opération début 2009, si le besoin s'en fait sentir, en ce qui concerne notamment le niveau de réalisation de travaux et de consommation des enveloppes financières réservées par chacun des signataires.

Il est donc proposé, dans l'avenant n° 1, de modifier le montant maximum des enveloppes de subvention réservées pour les travaux à savoir :

a) - Pour l'Anah

Les enveloppes réservées par l'Anah (dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles et sous réserve d'éventuelles modifications relatives à la réglementation) sont portées à :

- 571 000 € en Opah copropriété dégradée pathologie lourde (nouvelle ligne),
- 1 565 000 € en Opah copropriété (somme inchangée),
- 264 000 € en Opah classique (au lieu de 300 000 €) ;

b) - Pour les collectivités locales

Les aides sont apportées à parité par la Communauté urbaine et les communes de l'Opah Rhône aval, suivant les objectifs fixés dans la convention initiale et l'avenant n° 1.

Les enveloppes réservées par la Communauté urbaine sont portées à :

- 110 000 € en Opah copropriété dégradée pathologie lourde (nouvelle ligne),
- 445 000 € en Opah copropriété (somme inchangée),
- 77 000 € en Opah classique (au lieu de 87 600 €).

Les enveloppes réservées par les villes sont portées à :

- ville de Feyzin : 135 000 € au lieu de 40 200 €, dont 110 000 € pour le dispositif Opah copropriété pathologie lourde de la Grande Serve et 25 000 € pour le dispositif Opah classique,
- ville de la Mulatière : inchangé,
- ville d'Oullins : inchangé,
- ville de Pierre Bénite : 193 573 € au lieu de 59 400 €,
- ville de Saint Fons : inchangé.

Par ailleurs, la ville de Feyzin s'engage à mettre en place un fonds de concours ouvert aux copropriétés construites avant l'implantation de la raffinerie et inscrites dans un dispositif d'aides publiques de type Opah, alimenté par les entreprises implantées à Feyzin et à l'origine des risques technologiques en cours.

Enfin, en termes d'action d'accompagnement de l'Opah, la ville de Pierre Bénite accompagne la copropriété Le Soleil pour la réalisation de travaux d'aménagement de la clôture de la copropriété, ainsi que pour la réalisation d'une étude sur les espaces extérieurs ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve l'avenant n° 1 à la convention d'Opah copropriétés Rhône aval, portant notamment sur :

a) - la modification du montant maximum de subvention alloué par la Communauté urbaine pour la réalisation de travaux, porté de 532 600 € à 632 000 €,

b) - le principe de modification de l'engagement pour le compte de l'Anah, dans le cadre de la convention de délégation entre l'Etat et la Communauté urbaine signée le 18 avril 2006, des subventions d'un montant maximum de 2 400 000 € au lieu de 1 865 000 € prévus initialement.

2° - Autorise monsieur le président à :

a) - signer l'avenant n° 1 à la convention d'Opah qui sera établie entre l'Anah, les communes de Feyzin, La Mulatière, Oullins, Pierre Bénite, Saint Fons et Saint Genis Laval et la Communauté urbaine, selon les conditions exposées ci-dessus,

b) - signer les conventions de participation financière qui seront établies entre la Communauté urbaine et les bénéficiaires, dans le cas de subventions non complémentaires à celles de l'Anah.

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