



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **6 juillet 2009**

Délibération n° 2009-0877

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

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° 2

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

Rapporteur : Madame Vullien

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 26 juin 2009

Secrétaire élu : Madame Najat Vallaud-Belkacem

Compte-rendu affiché le : 7 juillet 2009

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, M. Barret, Mmes Baume, Benelkadi, Bocquet, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Gignoux, Gillet, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert Y, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Lebuhotel, Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Lyonnet, Meunier, Millet, Morales, Muet, Mmes Perrin-Gilbert, Pesson, M. Petit, Mme Pierron, MM. Pili, Pilonel, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Serres, Sturla, Suchet, Terracher, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touraine, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, M. Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yérémian.

Absents excusés : Mme Elmalan (pouvoir à M. Plazzi), M. Passi (pouvoir à M. Réale), Mme Frih (pouvoir à M. Braillard), MM. Auroy (pouvoir à M. Abadie), Balme (pouvoir à M. Claisse), Mme Bargoin (pouvoir à Mme Chevassus-Masia), MM. Barthélémy (pouvoir à Mme Yérémian), Bernard B (pouvoir à M. Coste), Mme Bonniel-Chalier (pouvoir à Mme Vessiller), MM. Chabert (pouvoir à M. Buffet), Deschamps (pouvoir à Mme Ait-Maten), Mme Ghemri (pouvoir à M. Albrand), MM. Giordano (pouvoir à M. Buna), Imbert A (pouvoir à M. Desseigne), Le Bouhart (pouvoir à M. Millet), Lelièvre (pouvoir à M. Gignoux), Léonard (pouvoir à Mme Revel), Louis (pouvoir à Mme Levy), Pillon (pouvoir à M. Reppelin), Touléron (pouvoir à M. Fournel), Vaté (pouvoir à M. Cochet).

Absents non excusés : Mme Palleja, M. Turcas.

Séance publique du 6 juillet 2009**Délibération n° 2009-0877**

commission principale : 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° 2**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 17 juin 2009, 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'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 six communes : Feyzin, La Mulatière, Oullins, Pierre Bénite, Saint Fons et Saint Genis Laval.

La convention d'OPAH initiale avait prévu une évolution possible des objectifs, des bâtiments concernés et des financements. A ce titre, par délibération n° 2008-4764 en date du 11 février 2008, le Conseil a déjà approuvé l'avenant n° 1 à la convention initiale, marquant une première modification du dispositif et ayant principalement pour objet :

- l'intégration des 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 de l'Agence nationale de l'habitat (Anah),
- la création d'un dispositif d'OPAH copropriété dégradée à pathologie lourde pour la copropriété La Grande Serve à Feyzin, permettant la prise en compte de la protection des personnes vis-à-vis des risques technologiques.

Lors de la rencontre du 6 mars 2009, les membres du comité de pilotage ont pris connaissance des difficultés rencontrées par la copropriété Le Rhône 1 à Feyzin pour concrétiser un processus de rénovation d'ensemble prévu initialement par l'OPAH. Ils ont acté la pertinence du passage de cette copropriété en OPAH copropriétés afin d'augmenter les participations financières des partenaires pour les travaux d'ensemble. Cette évolution du dispositif pourrait faire l'objet d'un avenant n° 2.

Cette proposition est motivée par les éléments suivants :

a) - Un projet de réhabilitation global et ambitieux porté par la copropriété

La copropriété Le Rhône 1 a élaboré, durant plus d'un an, un projet de réhabilitation d'ensemble essentiellement axé sur les économies d'énergie. Ce projet était en parfaite adéquation avec les orientations actuelles des pouvoirs publics et les besoins de rénovation d'une copropriété des années 60, puisqu'il donnait une priorité forte à l'amélioration thermique des bâtiments :

- isolation des parois, de la toiture et des entrées d'immeubles,
- pose de menuiseries isolantes, en parties communes et privatives,
- reprise de la ventilation.

Les études techniques réalisées par le maître d'œuvre montrent que ce programme de travaux permettra de diviser la consommation énergétique de la copropriété par 3 environ, passant de la classe E à la classe B. Le projet a par ailleurs fait l'objet, en juin 2009, d'une candidature au titre de la mobilisation du fonds européen de développement économique (FEDER) pour l'amélioration de la performance énergétique des copropriétés.

Le chantier est estimé à 640 000 €, toutes dépenses comprises.

Il est à noter que le conseil syndical s'est fortement investi dans la démarche, défendant le projet auprès des autres copropriétaires, mettant en concurrence deux architectes et un maître d'œuvre et s'impliquant fortement dans la préparation de l'assemblée générale.

b) - Un effort financier trop important pour les propriétaires à revenus faibles

L'assemblée générale du 9 décembre 2008 a rejeté la démarche de réalisation des travaux. Les propriétaires ont exprimé leur adhésion au projet présenté par le conseil syndical, mais l'effort financier est trop lourd. Le reste à charge une fois pris en compte les aides octroyées dans le cadre de l'OPAH classique s'établit, en effet, en moyenne à plus de 13 000 € par ménage alors que les ressources moyennes sont faibles (36 % des ménages disposent de revenus inférieurs au SMIC).

c) - Les atouts du dispositif OPAH copropriétés pour la réalisation du projet

Le passage en OPAH copropriété permet d'assurer une prise en charge suffisante par les acteurs publics, de nature à permettre la réalisation du projet de réhabilitation. Ces nouvelles estimations ramènent le reste à charge à moins de 7 000 €, soit une réduction de moitié de l'effort financier à supporter par les copropriétaires.

Il est donc proposé dans l'avenant n° 2 d'accepter le passage de la copropriété Le Rhône 1 d'OPAH classique à OPAH copropriété, afin de rendre possible la réalisation d'un projet de réhabilitation d'ensemble.

Il est précisé que si d'autres travaux, non initialement prévus, sont envisagés par les propriétaires de cette résidence, en parties communes ou privatives, ils resteront finançables au titre du dispositif OPAH classique.

En conséquence, il est proposé, dans l'avenant n° 2, de modifier le montant maximum des enveloppes de subventions pour travaux, réservées par l'Anah, la Communauté urbaine et la commune de Feyzin, de la manière suivante :

- 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 (somme inchangée),
- 1 983 000 € en OPAH copropriété (au lieu de 1 565 000 €),
- 253 000 € en OPAH classique (au lieu de 264 000 €) ;

- pour les collectivités locales :

Les enveloppes réservées par la Communauté urbaine sont portées à :

- 110 000 € en OPAH copropriété dégradée pathologie lourde (somme inchangée),
- 505 000 € en OPAH copropriété (au lieu de 445 000 €),
- 62 000 € en OPAH classique (au lieu de 77 000 €) ;

Les enveloppes réservées par la commune de Feyzin sont portées à :

- 110 000 € en OPAH copropriété dégradée pathologie lourde (somme inchangée),
- 60 000 € en OPAH copropriété (au lieu de 0 €),
- 10 000 € en OPAH classique (au lieu de 25 000 €).

Il est à noter que le comité de pilotage de l'OPAH du 6 mars 2009 a également examiné d'autres possibilités d'interventions dans le cadre de l'OPAH Rhône-Aval et, notamment, la meilleure prise en compte des problématiques énergétiques et des risques technologiques. Ces évolutions en cours de discussion pourront être prochainement proposées au conseil de Communauté pour validation ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve l'avenant n° 2 à la convention d'OPAH multisites 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 632 000 € à 677 000 €,

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, des enveloppes de subventions d'un montant maximum de 2 807 000 € au lieu de 2 400 000 € prévus jusqu'à présent.

2° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant n° 2 à la convention d'OPAH.

3° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les autorisations de programme individualisées chaque année pour le parc privé.

4° - Les sommes à payer seront imputées au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2009 et suivants - comptes 204 110 et 204 200 - fonction 72, sur les crédits annuels délégués à l'ANAH.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 8 juillet 2009.