



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **22 mars 2010**

Délibération n° 2010-1374

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Saint Fons

objet : Plan de sauvegarde des copropriétés Les Clochettes et La Cité des clochettes - Approbation des conventions d'opérations

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

Rapporteur : Monsieur Collomb

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : 12 mars 2010

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 24 mars 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mmes Dognin-Sauze, Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, M. Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B, Mmes Bocquet, Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert Y, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Millet, Muet, Olivier, Mme Palleja, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rudigoz, Sangalli, Serres, Sturla, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Touléron, Uhrich, Mme Vallaud-Belkacem, MM. Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : Mme Elmalan (pouvoir à M. Plazzi), MM. Crimier (pouvoir à M. Barral), Crédoz (pouvoir à M. Sturla), Blein (pouvoir à M. Longueval), Balme (pouvoir à M. Lévêque), Cochet (pouvoir à M. Thévenot), Fleury (pouvoir à M. Pillon), Genin (pouvoir à Mme Bab-Hamed), Giordano (pouvoir à M. Coste), Imbert A (pouvoir à M. Desseigne), Le Bouhart (pouvoir à M. Thivillier), Meunier (pouvoir à M. Forissier), Morales (pouvoir à M. Vincent), Mmes Perrin-Gilbert (pouvoir à M. Lebuhotel), Pesson (pouvoir à M. Coulon), Pierron (pouvoir à M. Jacquet), MM. Rousseau (pouvoir à M. Bousson), Terracher (pouvoir à M. Chabrier), Mme Tifra (pouvoir à Mme Dubos), MM. Touraine (pouvoir à M. Corazzol), Turcas (pouvoir à M. Havard).

Absents non excusés : M. Albrand, Mme Bailly-Maitre, MM. Gillet, Pillonel.

Séance publique du 22 mars 2010**Délibération n° 2010-1374**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Saint Fons

objet : **Plan de sauvegarde des copropriétés Les Clochettes et La Cité des clochettes - Approbation des conventions d'opérations**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 3 mars 2010, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Situées en catégorie 1 du contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) de Saint Fons, les copropriétés Les Clochettes (270 logements dont 61 sont la propriété de l'Office public de l'habitat (OPH) du Rhône) et La Cité des clochettes (80 logements) ont fait l'objet, dès 2003, d'un diagnostic approfondi dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) Rhône Aval. Dans ce cadre, les partenaires publics ont préconisé la mise en place, pour ces deux copropriétés, du dispositif "plan de sauvegarde", au regard des difficultés importantes observées :

- pour la copropriété Les Clochettes, malgré une intervention publique relativement récente dans le cadre d'une OPAH, des interventions techniques complémentaires doivent être engagées tant sur l'enveloppe des bâtiments que sur les logements, dans un contexte où la copropriété, principalement locative (seulement 30 % de propriétaires occupants), est composée de résidents avec des ressources très modestes ;

- pour la copropriété La Cité des clochettes qui, sur un patrimoine ancien (années 1920 à 1960), n'a jamais réalisé de travaux dans le cadre d'un dispositif public, il s'agit d'engager un programme de rénovation important, notamment des réseaux horizontaux, dans un contexte où le fonctionnement collectif fait défaut et où la population présente des disparités de ressources importantes.

En tant que maître d'ouvrage du dispositif "plan de sauvegarde", la Communauté urbaine a, par décision du Bureau en date du 18 juin 2007, désigné l'Association pour la rénovation immobilière (ARIM) du Rhône pour assurer l'animation de l'ensemble de la démarche, dans le cadre d'un marché public. Les principaux acteurs associés sont l'Etat, l'Agence nationale pour l'habitat (ANAH), le département du Rhône, la région Rhône-Alpes, la Communauté urbaine, la commune de Saint Fons, l'OPH du Rhône, les syndicats et syndicats des copropriétés, Alliade collecteur du 1 % et Procivis Rhône.

Le plan de sauvegarde hiérarchise, coordonne et programme, pour une durée de cinq ans (2009-2014), les actions visant à améliorer le cadre de vie des habitants et à rétablir le bon fonctionnement des copropriétés.

Il est prévu une convention-cadre pour les deux copropriétés et une convention particulière par copropriété. Ces conventions précisent les objectifs et les moyens à mettre en place, décrits ci-après, pour chacune des copropriétés.

Pour la copropriété Les Clochettes, les objectifs principaux sont :

- de préserver son statut de copropriété privée, notamment de favoriser le maintien des actuels propriétaires occupants (30 % à ce jour) et permettre à la copropriété d'être plus attractive pour développer la présence de propriétaires occupants solvables. Cet objectif pourra nécessiter, notamment, la mise en place d'une expérimentation de portage immobilier/revente de logements en partenariat avec l'OPH du Rhône ;

- sur la partie travaux :

- . l'amélioration thermique et esthétique de l'enveloppe des bâtiments,
- . l'amélioration et la sécurisation des parties communes,
- . l'amélioration des logements.

Pour la copropriété La Cité des clochettes, les objectifs principaux sont :

- d'impulser un fonctionnement collectif de copropriété,
- de favoriser le maintien des actuels propriétaires occupants, notamment les plus modestes,
- de permettre la mise à niveau sur le plan technique : mise aux normes de sécurité, d'hygiène et de santé publique, amélioration thermique d'un parc peu performant et mise aux normes de confort des logements.

Ces copropriétés, situées à proximité de la vallée de la Chimie, étant classées en zone de risques technologiques (risque toxique et surpression), elles feront l'objet de recommandations ou d'obligations de travaux réduisant le risque, dans le cadre de l'approbation du futur Plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

C'est pourquoi, dès publication par l'Etat du PPRT finalisé, et au vu des conclusions de celui-ci, les collectivités pourront convenir d'établir si besoin un avenant aux conventions du plan de sauvegarde de Saint Fons, pour prendre en compte tout ou partie des travaux induits, dans le cadre de négociations ultérieures.

Les modalités d'intervention des financeurs, telles que précisées dans la convention-cadre et les conventions particulières Les Clochettes et La Cité des clochettes, sont les suivantes :

- l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH) intervient à hauteur de 50 % du montant hors taxes (HT) des travaux en parties communes, des honoraires de maîtrise d'œuvre et de la mission d'animation du plan de sauvegarde. Elle subventionne les travaux de réfection et de mise aux normes des parties privatives selon les modalités fixées par le conseil d'administration ;

- la région Rhône-Alpes finance les travaux sur les parties communes à hauteur de 20 % du prix de revient de l'opération, plafonné à 800 € par logement et 160 000 € par copropriété ;

- la Communauté urbaine intervient, à parité avec la commune de Saint Fons, pour :

. les études de maîtrise d'œuvre, par une aide aux syndicats complémentaire à celle de l'ANAH, à hauteur de 20 % du montant hors taxes (HT) de ces missions,

. les travaux en parties communes, par une aide individuelle aux propriétaires occupants selon les plafonds de ressources, l'aide pouvant aller de 10 à 17,5 %,

. les travaux sur les parties privatives, par une aide différenciée selon qu'il s'agit d'un propriétaire occupant ou d'un propriétaire bailleur ;

- la commune de Saint Fons intervient selon les mêmes règles que la Communauté urbaine ; en outre, elle apportera, sur un montant annuel maximum de 70 000 € HT, une contribution de 10 % du coût de la mission d'animation du plan de sauvegarde assurée par l'ARIM du Rhône sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine.

Sur les 5 années (2009-2014), le programme de travaux, son coût (honoraires de maîtrise d'œuvre, de syndicats et assurance dommage-ouvrage inclus) et les participations financières sont les suivants :

Copropriété Les Clochettes						
	Coût (en € TTC)	ANAH	Communauté urbaine	Commune	Région	Copropriétés
études de maîtrise d'œuvre	158 250	75 000	30 000	30 000	-	23 250
requalification des parties communes	5 000 000	2 300 000	221 000	221 000	160 000	2 098 000
travaux en parties privatives	250 000	100 000	40 000	40 000	-	70 000
Total	5 408 250	2 475 000	291 000	291 000	160 000	2 191 250

Copropriété La Cité des clochettes						
	Coût (en € TTC)	ANAH	Communauté urbaine	Commune	Région	Copropriétés
études de maîtrise d'œuvre	63 300	30 000	12 000	12 000	-	9 300
requalification des parties communes	1 562 200	715 000	135 000	135 000	67 200	510 000
travaux en parties privatives	150 000	50 000	20 000	20 000	-	60 000
Total	1 775 500	795 000	167 000	167 000	67 200	579 300

Ainsi, il en résulte un montant prévisionnel total de participation financière de la Communauté urbaine de 458 000 € réparti comme suit :

- de 42 000 € pour l'aide aux syndicats des copropriétés pour la réalisation des missions de maîtrise d'œuvre jusqu'au dossier de consultation des entreprises,
- de 356 000 € pour les travaux en parties communes, seulement aux propriétaires occupants et sous condition de ressources, dans la limite des dotations budgétaires annuelles,
- de 60 000 € pour les travaux en parties privatives.

Ces dépenses s'imputeront sur les autorisations de programme votées chaque année au titre des programmations du parc privé dans le cadre de la délégation des aides à la pierre. Les crédits de paiement s'échelonneront de 2010 à 2015 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la mise en place du plan de sauvegarde des copropriétés Les Clochettes et La Cité des clochettes à Saint Fons pour la période 2009-2014,

b) - la participation financière globale de la Communauté urbaine à hauteur de 458 000 €,

c) - la convention-cadre et les conventions particulières à passer entre la Communauté urbaine et l'Etat, l'ANAH, la commune de Saint Fons, le département du Rhône, la région Rhône-Alpes, le syndicat des copropriétaires, Alliade et Procivis Rhône.

2° - Autorise monsieur le président à :

a) - signer lesdites conventions,

b) - solliciter la participation financière de l'ANAH et de la commune de Saint Fons à la mission d'animation du plan de sauvegarde.

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

4° - Les sommes à payer seront prélevées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2010 et suivants - comptes 204 110 et 204 200 - fonction 72.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 24 mars 2010.