REPUBLIQUE FRANCAISE

GRANDLYON
la métropole

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 12 décembre 2022

Délibération n° 2022-1433

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Meyzieu

Objet : Étude pré-opérationnelle sur les copropriétés Les Plantées - Demande de subvention auprès de la Ville de Meyzieu

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

Rapporteur : Monsieur Renaud Payre

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 25 novembre 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Grosperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtzoff.

Absents excusés : Mme Brossaud (pouvoir à M. Bub), M. Brumm (pouvoir à Mme Burillon), Mme Cardona (pouvoir à M. Grivel), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Dalby (pouvoir à Mme Dehan), M. Doganel (pouvoir à M. Chambon), Mme Fréty (pouvoir à Mme Brunel Vieira), M. Kabalo (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Pouzergue (pouvoir à Mme Corsale).

Conseil du 12 décembre 2022

Délibération n° 2022-1433

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Meyzieu

Objet : Étude pré-opérationnelle sur les copropriétés Les Plantées - Demande de subvention auprès de la Ville de Meyzieu

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 novembre 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Éléments de cadrage

Construite entre 1960 à 1967 par la Société anonyme d'économie mixte (SAEM), la copropriété des Plantées à Meyzieu figure dans la liste des quartiers prioritaires du contrat de ville métropolitain (2015-2023).

Prise en charge dans le cadre de la politique de la ville depuis 1989, elle a fait l'objet de nombreuses interventions publiques visant à répondre à diverses difficultés apparues dans les années 1980 : une proportion croissante de locataires précarisés, des propriétaires bailleurs qui s'éloignent de la gestion de la copropriété, des dégradations du bâti, des actes de délinquance.

Une importante requalification urbaine, économique et sociale a été mise en œuvre de 1992 à 2011. En parallèle, et de manière à améliorer le fonctionnement de l'ensemble immobilier par un découpage au plus près des responsabilités et intérêts des copropriétaires, la Ville de Meyzieu et la Métropole de Lyon ont accompagné ces derniers vers une scission et la création de 11 copropriétés, dont 7 à usage d'habitation représentant 346 logements.

Les nouvelles copropriétés issues de la scission restent, pour la plupart, fragiles dans leur fonctionnement. De 2002 à 2016, l'observatoire de veille mis en place dans le cadre de la politique de la ville et de la gestion sociale et urbaine de proximité a attesté cette tendance.

Devant l'instabilité chronique de ce parc privé à vocation sociale, la Métropole, aux côtés de la Ville de Meyzieu, poursuit son action en appui de 2 dispositifs :

- le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), qui a pour objectif d'accompagner les copropriétés rencontrant des fragilités d'organisation et de gestion,

- un protocole partenarial expérimental visant à conforter les copropriétés des Plantées, acté entre la Métropole, la Ville de Meyzieu et les bailleurs Lyon Métropole habitat et Alliade habitat. L'objectif est de transformer entre 35 % et 40 % des logements de 2 copropriétés (Dunkerque et Nantes) en logements sociaux afin, notamment, de peser sur les décisions en assemblées générales.

Le bilan des interventions en cours sur les copropriétés Les Plantées a été dressé le 31 mars 2021 lors d'un échange partenarial consacré à la politique de la ville, réunissant la Métropole, la Ville de Meyzieu, l'État, Lyon Métropole habitat et Alliade habitat.

Les problématiques soulevées sont, notamment :

- un parc vieillissant, un défaut d'entretien pour certaines copropriétés et des besoins en termes de travaux,
- la faible mobilisation des copropriétaires en assemblée générale,
- le positionnement des valeurs immobilières bien inférieures au prix moyen de la commune,
- la trésorerie limitée du fait d'impayés de charges chroniques.

Les constats partagés ont fait ressortir l'intérêt de lancer une étude pré-opérationnelle sur les copropriétés des Plantées afin de mieux définir les besoins d'intervention pour chacune des copropriétés, de cibler les outils de requalification les plus adaptés, tant sur le soutien aux copropriétés, l'amélioration du cadre bâti que pour répondre aux besoins repérés en termes de gestion sociale et urbaine de proximité.

En parallèle, pour accompagner cette stratégie de redressement, l'État a invité les collectivités à adosser cette démarche à une demande d'inscription sur la liste régionale du plan initiative copropriétés dont la candidature a été validée par l'État (Préfecture/direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement -DREAL-) lors d'un comité de pilotage du 21 novembre 2021.

II - Objectifs

L'étude pré-opérationnelle, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, permettra d'éclairer la décision des partenaires sur la nature et les conditions de mise en œuvre d'un dispositif ciblé pour répondre au mieux aux besoins identifiés.

Le contenu attendu de l'ensemble de la mission pour l'opérateur est le suivant :

- analyse du territoire - quartier des Plantées

. présentation synthétique du territoire, de son positionnement et sa dynamique d'ensemble actuelle et en projet, notamment sur le centre-ville et le centre commercial des Plantées,
. analyse du fonctionnement du marché immobilier du quartier (indicateurs concernant l'évolution du marché immobilier sur le secteur/compilation des déclarations d'intention d'aliéner -DIA-) ;

- analyse approfondie par copropriété et diagnostics multicritères :

. approfondissement des diagnostics multicritères des 7 copropriétés, notamment les besoins en travaux et financements mobilisables,
. diagnostic de l'Union syndicale libre et, en particulier, de la chaufferie (évolution des coûts de l'énergie, impact sur les charges de copropriétaires, déperdition énergétique),
. enquêtes sociales (situation des ménages/état technique des logements) ;

- définition de la faisabilité du redressement des copropriétés :

. faisabilité du redressement juridique et fonctionnement,
. faisabilité d'une intervention en gestion urbaine de proximité sur le parc privé,
. faisabilité du redressement financier,
. faisabilité du redressement technique ;

- définition d'une stratégie opérationnelle globale et par copropriété ;

- préparation des éléments de la phase opérationnelle et rédaction des conventions le cas échéant ;

- pilotage, suivi technique et actions de communication.

L'étude est conduite sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole (direction du pilotage urbain), en concertation avec la Ville de Meyzieu (service logement), la direction départementale des territoires et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Le dispositif bénéficie de co-financements de la Ville de Meyzieu et de l'ANAH. Le suivi de la mission sera assuré dans le cadre d'un comité technique habitat copropriétés. Les décisions inhérentes à cette mission seront validées par un comité de pilotage qui se réunira à chaque phase de validation de l'étude.

La mission d'étude recouvre, en particulier, les champs suivants :

- animation et coordination de l'étude pré-opérationnelle en lien étroit avec la maîtrise d'ouvrage,
- préparation, animation et rédaction des comptes rendus des comités techniques et des comités de pilotage en lien étroit avec la maîtrise d'ouvrage,
- hiérarchisation des problématiques et phasage des interventions,
- actions de communication et de mobilisation auprès des copropriétés et acteurs locaux,
- production d'un rendu final.

La réalisation de cette étude a été confiée à l'association SOLIHA suite à une procédure d'appel d'offres, pour une durée d'un an reconductible une fois.

III - Financements

L'étude sera réalisée prioritairement sur l'année 2023 avec une possibilité de glissement sur l'année 2024.

La procédure d'appel d'offres prévoit un budget annuel maximum de 130 000 € HT, auquel l'ANAH pourra participer à hauteur maximale de 65 000 € (50 % du montant HT de l'étude) et la Ville de Meyzieu à hauteur maximale de 18 200 € (20 % du reste à charge TTC déduction faite des aides de l'ANAH). Le reste à charge annuel maximum pour la Métropole s'évalue à 72 800 € ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur les copropriétés Les Plantées à Meyzieu,

b) - la convention de participation financière à passer entre la Métropole et la Ville de Meyzieu pour les années 2023 et 2024.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer ladite convention et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

3° - La recette de fonctionnement en résultant, soit 83 200 €, sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercices 2023 et suivants - chapitre 74 - opération n° 0P15O1172.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 14 décembre 2022

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20221212-295999-DE-1-1
Date de télétransmission : 14 décembre 2022
Date de réception préfecture : 14 décembre 2022