

Séance publique du 21 juin 2005

Délibération n° 2005-2715

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Saint Priest

objet : **Plan de sauvegarde des copropriétés Alpes, Bellevue, Ermitage et Beauséjour - Approbation des avenants n° 1 aux conventions du plan de sauvegarde pour les copropriétés Alpes, Ermitage et Beauséjour**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 31 mai 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Dans le cadre de la politique de développement social urbain inscrite dans le contrat de ville 2000-2006, le plan de sauvegarde des copropriétés Alpes, Bellevue, Ermitage et Beauséjour est prévu en cohérence avec l'opération de renouvellement urbain (ORU) de Saint Priest-centre.

La mise en place d'une procédure plan de sauvegarde a été décidée par l'Etat, par un arrêté de monsieur le préfet en date du 12 décembre 2001 pour les copropriétés Alpes (288 logements), Bellevue (532 logements), Ermitage (180 logements) et Beauséjour (190 logements).

Cette démarche de plan de sauvegarde permet aux pouvoirs publics, selon leurs compétences et dans le cadre d'un partenariat fort, d'initier et d'organiser un cadre de dialogue et de coopération entre les différents acteurs concernés (Etat, collectivités locales, copropriétaires, syndics, etc.) afin de restaurer le cadre de vie des habitants et de rétablir un bon état de fonctionnement des copropriétés. Le plan de sauvegarde hiérarchise, coordonne et programme, pour une durée de cinq ans, les actions ou mesures à partir des engagements des différents partenaires associés au projet et en précise les modalités de mise en œuvre.

Les trois grands objectifs sont :

- agir sur le fonctionnement et la gestion des copropriétés,
- agir sur la stabilisation sociale,
- requalifier l'habitat et le cadre de vie.

La mise en œuvre du plan de sauvegarde a fait l'objet d'une première délibération n° 2003-1488 en date du 10 juillet 2003, approuvant notamment le contenu des conventions signées en juin 2003.

Au regard des décisions prises dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain (Oru) (démolition des bâtiments A et B des Alpes) et de la validation d'un programme de travaux pour les copropriétés Ermitage et Beauséjour, il est proposé de compléter ou modifier les engagements par avenants comme suit :

- extension du volet réhabilitation du plan de sauvegarde pour les bâtiments C et D des Alpes,
- suppression des planchers et plafonds de travaux et augmentation des taux de subvention des collectivités locales à 18 % pour l'intervention sur les parties communes de la copropriété Beauséjour.

La mise en place d'un volet réhabilitation dans les parties privatives des bâtiments C et D de la copropriété des Alpes

Le nombre de logements ainsi améliorés peut être estimé à quinze en trois ans (2005 à 2007), soit 16 % des logements des deux immeubles (sachant que vingt-six ont déjà été réhabilités lors d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) précédente), dont :

- 12 logements de propriétaires-occupants (montant moyen estimé à 3 000 € TTC),
- 3 logements locatifs (montant moyen estimé à 7 000 € de travaux), principalement en loyer intermédiaire.

Estimation des enveloppes financières à prévoir pour la mise en place du volet réhabilitation dans les parties privatives des bâtiments C et D de la copropriété des Alpes :

Volet réhabilitation-parties privatives	Anah	commune de Saint Priest	Communauté urbaine	Reste à charge des 15 copropriétaires	Montant total des travaux
Alpes C et D	21 750 €	9 450 €	9 450 €	16 350 €	57 000 €

L'augmentation des participations des collectivités locales et la suppression des planchers et plafonds pour les travaux dans les parties communes de la copropriété Beauséjour

Cette modification a pour objectif de tenir compte du reste à charge des copropriétaires de Beauséjour tout en respectant un programme de travaux ambitieux.

Les taux de subventions des collectivités passeraient ainsi de 15 à 18 % du montant des travaux dont le programme a été défini entre les partenaires. L'enveloppe prévisionnelle de subventions prévues pour les parties communes de Beauséjour serait portée à 618 000 € tant pour la Commune que pour la Communauté urbaine (écart par rapport à l'enveloppe initiale : 188 000 €).

De ce fait, les partenaires du plan de sauvegarde s'accordent pour que les subventions publiques cumulées puissent (comme prévu par l'Anah) dépasser le plafond de 80 % du montant subventionnable.

Volet réhabilitation-parties communes	Anah	commune de Saint Priest	Communauté urbaine	Région	Reste à charge syndicat des copropriétaires	Montant total des travaux
Beauséjour	1 453 000 €	618 000 €	618 000 €	144 970 €	599 865 €	3 434 600 €
Ermitage	1 165 100 €	270 000 €	270 000 €	137 340 €	910 000 €	2 754 600 €
total	2 618 100 €	888 000 €	888 000 €	282 310 €	1 510 000 €	6 189 200 €

Ces deux modifications engendrent une augmentation du montant de l'enveloppe des subventions de la Communauté urbaine (parties communes et privatives) de 197 450 €, soit une enveloppe financière globale de 897 450 € (initialement prévu 700 000 €) ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve les avenants aux conventions du plan de sauvegarde de Saint Priest portant sur :

- l'extension du volet réhabilitation du plan de sauvegarde pour les bâtiments C et D de la copropriété Alpes à Saint Priest,
- l'augmentation des taux de subvention des collectivités locales à hauteur de 18 %, suppression des planchers et plafonds pour les travaux dans les parties communes de la copropriété Beauséjour.

2° - Accepte l'augmentation du montant de l'enveloppe des subventions (parties communes ou privatives) de la Communauté urbaine, soit 197 450 €.

3° - Autorise monsieur le président à signer tous les documents correspondants.

4° - Les dépenses seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2005 et suivants - compte 657 280 - fonction 824 - opération n° 0117.

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