

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 24 janvier 2022

Délibération n° 2022-0948

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Vaulx-en-Velin

Objet : Plans de sauvegarde des 13 copropriétés du Quartier Cervelières-Sauveteurs - Approbation des conventions de partenariat

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 7 janvier 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Floyd Novak

Affiché le : mercredi 26 janvier 2022

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, 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 Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burrucand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dromain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, M. Kabalo, 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 Pouzergue, 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 Zdorovtsoff.

Absent excusé : M. Barge (pouvoir à M. Sellès).

Conseil du 24 janvier 2022**Délibération n° 2022-0948**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Vaulx-en-Velin

Objet : Plans de sauvegarde des 13 copropriétés du Quartier Cervelières-Sauveteurs - Approbation des conventions de partenariat

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 5 janvier 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Éléments de cadrage

Construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la zone à urbaniser en priorité de Vaulx-en-Velin, le quartier de Cervelières-Sauveteurs est composé de 13 copropriétés regroupant 4 500 habitants sur un vaste foncier privé de 20 ha. Il est situé à l'interface du centre-ville et du quartier du Mas du Taureau et fait partie de la géographie prioritaire du renouvellement urbain et de la politique de la Ville. Depuis plusieurs années, différents dispositifs de soutien se sont succédé sans pour autant permettre une amélioration durable des copropriétés et une revalorisation sur le marché immobilier. En effet, les signes de fragilité persistent, à la fois, sur le fonctionnement des instances de gestion, sur l'état du bâti des copropriétés et les dalles de parking-garages.

Face à ces constats et à la demande de la Métropole de Lyon et de la Ville de Vaulx-en-Velin, l'État a retenu, en octobre 2018, l'ensemble du quartier de Cervelières-Sauveteurs comme priorité nationale du plan initiative copropriétés (PIC). Ce plan dispose de moyens renforcés de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et permet d'amplifier le soutien public et partenarial aux copropriétés les plus fragiles.

Le diagnostic, mené entre 2019 et 2020 sur l'ensemble des copropriétés, a mis en lumière des difficultés de gestion. Afin d'accompagner ces copropriétés, les collectivités se sont mobilisées avec l'État pour qu'un soutien de proximité soit engagé permettant, notamment, de créer un partenariat avec les syndicats et les conseils syndicaux, de renforcer l'organisation de chaque conseil syndical et d'engager un travail sur les impayés. Urbanis a été missionné, dès avril 2020, pour tenir ce rôle et proposer des permanences hebdomadaires favorisant une proximité avec les copropriétaires. L'objectif de cette intervention publique est de renforcer la gestion des copropriétés et de les inciter, par la suite, à des réhabilitations ambitieuses.

En complément, la Ville de Vaulx-en-Velin, la Métropole, les services de l'État, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'ANAH et la Caisse des dépôts et consignations (CDC) - Banque des territoires ont acté la nécessité de conduire une intervention en faveur de la réhabilitation des immeubles, mais aussi des espaces extérieurs, pour revaloriser durablement ce quartier. L'objectif est que, dans les 5 ans, toutes les copropriétés aient engagé des travaux de réhabilitation ambitieux et qu'un projet urbain soit défini avec l'ANRU pour la clause de revoyure, en 2022.

Le comité de pilotage partenarial du 16 décembre 2020 a mis en lumière le coût important de ces travaux de réhabilitation nécessitant un fort soutien des partenaires publics, de l'ANAH et des collectivités. Compte tenu de la part importante de copropriétaires modestes et très modestes, le niveau d'aides publiques est déterminant pour lancer une dynamique de travaux.

La Ville de Vaulx-en-Velin et la Métropole se sont mobilisées pour obtenir des services de l'État et du Préfet, le dispositif opérationnel le plus favorable pour les copropriétaires : le plan de sauvegarde. Ce dispositif permet d'obtenir les aides maximum de l'ANAH et des collectivités.

La première commission des plans de sauvegarde s'est tenue le 2 juin 2021 en présence de l'ensemble des partenaires et des représentants des copropriétaires. Lors de celle-ci, les partenaires ont réaffirmé l'enjeu d'intervenir sur le quartier afin de le revaloriser durablement.

C'est dans ce cadre que les conventions sur les dispositifs d'accompagnement de plans de sauvegarde sont proposées.

II - Objectifs

1° - Une réhabilitation globale et ambitieuse dans le cadre du PIC en partenariat avec l'ANAH et les collectivités devant tenir compte de la soutenabilité du projet pour les copropriétaires

Des moyens financiers exceptionnels de l'ANAH, de la Métropole et de la Ville de Vaulx-en-Velin sont déployés pour réduire considérablement la participation des propriétaires et ainsi aller vers une amélioration de qualité et pérenne des copropriétés. Le coût des travaux est estimé entre 27 000 € et 38 000 € HT par logement, selon les copropriétés. Toutefois, la majeure partie des copropriétaires ne peut faire face à de tels investissements. C'est pourquoi, les partenaires ont fixé, en comité de pilotage partenarial, un objectif de reste à charge soutenable autour de 2 000 €, pour les ménages très modestes.

2° - L'amélioration durable de la gestion des copropriétés

Les diagnostics ont identifié différents axes d'amélioration dans le fonctionnement des instances des copropriétés. Que ce soit la maîtrise des charges, la relation entre le syndic et le conseil syndical, l'organisation juridique et fonctionnelle de la copropriété, l'organisation du conseil syndical ou la participation aux assemblées générales, toutes les copropriétés gagneront à être accompagnées sur des thématiques qui seront priorisées en fonction de chaque situation. Cette démarche sera engagée avec le souci d'une forte coopération avec les syndics.

3° - La gestion sociale et urbaine de proximité (GSUP) afin d'accompagner les copropriétaires dans l'amélioration du cadre de vie

Un diagnostic GSUP a été réalisé, en 2020, par le grand projet de ville (GPV), en partenariat avec les services de la Ville de Vaulx-en-Velin, de la Métropole, d'Urbanis, de l'association syndicale des propriétaires, de Cervelières-Sauveteurs et des habitants. Il met en lumière des besoins d'actions, notamment, dans les domaines de la tranquillité et de la propreté. Les actions seront définies conjointement avec la Métropole, la Ville de Vaulx-en-Velin, l'ANAH, le GPV et les habitants afin de coordonner l'accompagnement de ces immeubles et les actions mises en place à l'échelle du quartier.

III - Engagements financiers

1° - Les travaux et études

Pour soutenir financièrement les copropriétaires, les études et diagnostics complémentaires seront financés par l'ANAH, à hauteur de 50 % du montant HT, 20 % du montant HT par la Métropole et 20 % du montant HT par la Ville de Vaulx-en-Velin.

Pour les travaux, les copropriétés bénéficient d'aides :

- de l'ANAH, à hauteur de 50 % du montant HT, majorées des points correspondant aux aides au syndicat des copropriétaires octroyées par les collectivités, soit 30 % complémentaires, ce qui représente un total de 97 % du montant estimé des travaux HT et 72 % du montant TTC,

- de la Métropole *via* le dispositif Ecoréno'v et une participation complémentaire d'environ 8 % du montant HT des travaux (en moyenne par copropriété),

- de la Ville de Vaulx-en-Velin, à hauteur d'environ 8 % du montant HT des travaux (en moyenne par copropriété).

Voici la synthèse des participations financières :

	Coût HT (en €)	Coût TTC (en €)	ANAH (en €)	Métropole (en €)	Ville (en €)
maîtrise d'œuvre	1 805 557	2 166 668	902 779	361 111	361 111
travaux	33 834 556	45 594 129	32 650 538	7 406 378	2 630 465
Total	35 640 113	47 760 797	33 553 317	7 767 489	2 991 576

Le détail de chaque participation financière est joint au dossier.

Les objectifs de reste à charge sur le volet habitat sont estimés à :

- 2 000 €, pour les ménages très modestes,
- 4 000 €, pour les ménages modestes.

La participation de la Métropole au financement des maîtrises d'œuvre et des travaux des 13 copropriétés est estimée à 7 767 489 € (dont 4 686 500 € de subventions Ecoréno'v). Les participations des autres partenaires sont estimées de la manière suivante :

- ANAH : 33 553 317 €,
- Ville de Vaulx-en-Velin : 2 991 576 €.

Les autorisations de programmes liées aux crédits en investissement de la Métropole et de l'ANAH sont intégrées dans les délibérations liées à la délégation des aides de l'ANAH, faisant l'objet d'un avenant annuel au moins.

2° - Le suivi animation

Le coût annuel du suivi-animation des 13 plans de sauvegarde dépend de l'accompagnement effectué auprès des copropriétés. Il est estimé entre 200 000 € TTC (pour la dernière année d'accompagnement) et 900 000 € TTC/an (années avec un fort besoin d'accompagnement).

La répartition financière entre les partenaires est la suivante :

ANAH	50% HT
CDC - Banque des territoires	25 % HT, déduction faite de la part ANAH
Métropole	80 % du reste à charge pour atteindre le TTC
Ville de Vaulx-en-Velin	20 % du reste à charge pour atteindre le TTC

De ce fait, la participation de la Métropole est estimée à 1 105 000 € pour 5 ans. Les participations des autres partenaires sont estimées de la manière suivante :

- ANAH : 1 425 700 €,
- CDC : 617 000 €,
- Ville de Vaulx-en-Velin : 277 000 €.

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - les plans de sauvegarde proposés pour les 13 copropriétés concernées,
- b) - les conventions de partenariat à passer entre la Métropole, l'État, l'ANAH, la CDC - Banque des territoires, la Ville de Vaulx-en-Velin, Action logement, PROCIVIS Rhône et les syndicats des copropriétaires, pour les années 2021-2024.

2° - Autorise le Président de la Métropole à :

- a) - signer lesdites conventions et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération,
- b) - solliciter auprès de l'ANAH, de la CDC et la Ville de Vaulx-en-Velin, les subventions afférentes à la mission d'animation et à signer tous documents nécessaires à l'instruction desdites demandes et à leur régularisation.

3° - La dépense de fonctionnement en résultant sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2022 et suivants - chapitre 011 - opération n° 0P15O1172.

4° - La recette de fonctionnement en résultant sera imputée sur les crédits et à inscrire au budget principal - exercices 2022 et suivants - chapitre 74 - opération n° 0P15O1172.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220124-276489-DE-1-1 Date de télétransmission : 26 janvier 2022 Date de réception préfecture : 26 janvier 2022
