

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 22 novembre 2021

Délibération n° CP-2021-1026

Commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commune(s) : Vaulx-en-Velin

Objet : Convention de portage temporaire de lots de copropriété sur le quartier Cervelières-Sauveteurs

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

Rapporteur : Monsieur Benjamin Badouard

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 5 novembre 2021

Secrétaire élu(e) : Blandine Collin

Affiché le : mardi 23 novembre 2021

Présents : Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, M. Boumertit, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Kabalo (pouvoir à M. Kimelfeld), M. Charmot (pouvoir à M. Seguin), M. Ben Itah (pouvoir à M. Bagnon), M. Artigny (pouvoir à Mme Moreira).

Commission permanente du 22 novembre 2021**Délibération n° CP-2021-1026**

Commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville
Commune(s) : Vaulx-en-Velin
Objet : Convention de portage temporaire de lots de copropriété sur le quartier Cervelières-Sauveteurs
Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

La Commission permanente,

Vu le rapport du 3 novembre 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales.

I - Éléments de cadrage

Construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la zone à urbaniser en priorité (ZUP) 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 des copropriétés sur le marché immobilier. Au contraire, ces dernières années, les signes de fragilité sont nombreux tant sur le fonctionnement des instances de gestion que sur la dégradation de certains immeubles ou des 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 pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et permet d'accélérer la mise en œuvre d'un soutien public et partenarial aux copropriétés les plus fragiles.

Dans ce cadre, la Métropole a missionné le cabinet Urbanis pour réaliser le diagnostic de chaque copropriété et déterminer les conditions d'une amélioration adaptée à chacune. Entre 2019 et 2020, un diagnostic multicritères sur les 13 copropriétés a été réalisé portant sur la gestion et la santé financière, la gouvernance et l'implication des copropriétaires, l'état du bâti et les besoins de travaux. Toutes les copropriétés rencontrent des problématiques de gestion et sont composées d'une majorité de copropriétaires modestes et très modestes limitant les capacités à lancer d'importants travaux d'amélioration.

Pour améliorer la situation, la Métropole a, à nouveau, missionné depuis avril 2020, le cabinet Urbanis pour mettre en œuvre un accompagnement de terrain auprès de chaque copropriété. Ainsi, des permanences hebdomadaires ont lieu sur le quartier, le partenariat avec chaque syndic et chaque Conseil syndical est activé et les commissions impayés se sont mises en place. L'objectif de cette intervention est d'assainir la gestion des copropriétés et de les inciter, une fois la gestion améliorée, à des réhabilitations ambitieuses.

Plusieurs comités de pilotage partenariaux se sont réunis depuis 2019 pour fonder, entre partenaires publics, une stratégie ambitieuse d'amélioration du quartier et de réhabilitation du bâti. Ainsi, la Ville de Vaulx-en-Velin, la Métropole, les services de l'Etat, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'ANAH et la Banque des territoires ont acté la nécessité de conduire une intervention puissante sur ce quartier touchant à la fois les immeubles et les espaces extérieurs. Le pari est que, dans les 5 à 10 ans, toutes les copropriétés aient engagé des travaux de réhabilitation et qu'un projet urbain soit défini avec l'ANRU pour la clause de revoyure en 2021.

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'Etat 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.

Dans ce cadre, le portage de logements est un des outils du redressement et permet d'accélérer et de renforcer cette action publique d'amélioration des copropriétés.

II - Objectifs

Le portage de lots de copropriété s'inscrit dans la démarche engagée par les partenaires visant à améliorer le fonctionnement des copropriétés et à inciter au vote de travaux par l'acquisition et la gestion de logements pendant 10-15 ans.

Ce portage contribue à la bonne gestion des copropriétés, facilite le vote de travaux en assemblée générale, évite l'arrivée de copropriétaires impécunieux ou de marchands de sommeil sur le quartier et permet de trouver des solutions pour les copropriétaires les plus endettés notamment pour celles et ceux souhaitant rester dans leur logement avec un autre statut (achat du logement par l'opérateur, en donnant la possibilité à l'ancien propriétaire de rester dans le logement en tant que locataire). En fin d'opération, la revente par l'opérateur en charge du portage s'effectue alors dans un contexte où les logements sont rénovés, l'attractivité du quartier est meilleure tout en favorisant l'arrivée de copropriétaires occupants. Les locataires des logements portés pourront alors se porter acquéreur.

Dans ce cadre, le besoin de participation financière des collectivités durant la concession *via* des subventions d'équilibre est estimé à 4 300 000 € (soit 286 000 €/an pendant 15 ans). L'ANAH peut également financer ce dispositif à hauteur de 2 800 000 €. Une consultation sera lancée d'ici la fin de l'année 2021 afin de mobiliser un opérateur unique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois, l'accompagnement des copropriétés soulève le besoin d'un portage de lots à très court terme. Ainsi, le projet de la mise en place d'une convention de portage temporaire en partenariat avec CDC Habitat social et Est Métropole habitat permettrait d'agir rapidement sur 3 ans avec au maximum 66 logements faisant l'objet d'un portage. Ces derniers intégreront la convention de portage de 10-15 ans. Le pilotage partenarial du dispositif Métropole, Ville, Etat, CDC Habitat Social assurera l'adaptabilité du dispositif et permettra de répondre au mieux aux enjeux du quartier.

III - Engagements financiers

Les coûts liés au portage temporaire de lots seront portés par CDC Habitat social, le temps de la convention temporaire. L'équilibre de l'opération sera atteint lorsque la convention de portage temporaire prendra fin, par la vente des logements à l'opérateur de la concession. Toutefois, si cet outil n'est plus opportun, les logements portés pourront être vendus à des particuliers privés, des bailleurs sociaux ou en dernier recours aux collectivités. Dans cette hypothèse particulièrement, les modalités de revente des lots seront étudiées en Comité de pilotage ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la mise en place d'un portage temporaire de lots sur le quartier Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin,

b) - la convention à passer entre la Métropole, l'Etat, la Ville de Vaulx-en-Velin, CDC Habitat social et Est Métropole habitat pour les années 2021-2024.

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

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20211122-270870-DE-1-1 Date de télétransmission : 23 novembre 2021 Date de réception préfecture : 23 novembre 2021
