



Extrait du registre des délibérations du Conseil métropolitain

Séance du 09 février 2018

OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET POLITIQUE FONCIERE - NPNRU - Avis de la Métropole sur les conventions de plan de sauvegarde Arlequin et autorisation donnée au Président de les signer

Délibération n°

Rapporteur : Christine GARNIER

PROJET

Le rapporteur(e), Christine GARNIER;
Donne lecture du rapport suivant,

OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET POLITIQUE FONCIERE - NPNRU - Avis de la Métropole sur les conventions de plan de sauvegarde Arlequin et autorisation donnée au Président de les signer

Exposé des motifs

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain des Villeneuve, une démarche de plan de sauvegarde de copropriété a été engagée en 2013 sur deux ensembles en copropriété : le 60/120 Arlequin (190 logements privés sur 726 logements au total – présence d'Actis), et le 130/170 Arlequin (166 logements privés sur 370 au total – présence de la SDH).

La commission chargée d'élaborer le plan de sauvegarde des copropriétés du 60/120 et du 130/170 Arlequin a été mise en place par le Préfet en mai 2013. Suite à une étude de programmation des travaux, l'Agence nationale pour l'Habitat (Anah) a donné son accord début 2016 pour apporter un financement exceptionnel, en posant le principe d'une démarche en deux temps :

- Un plan de sauvegarde n°1 dit de scission, visant à supprimer les copropriétés principales et à créer 5 nouveaux syndicats de copropriété (80/70est Arlequin, 100 Arlequin, 130 Arlequin, 150 Arlequin et 170 Arlequin), permettant ainsi à Actis de devenir seul propriétaire du 60, 70, 90, 110 et 120 Arlequin, et à la SDH de maîtriser en pleine propriété le 140 Arlequin,
- Un plan de sauvegarde n°2 dit d'amélioration, correspondant à autant de plans de sauvegarde que de futurs syndicats de copropriété (5).

Le Plan de sauvegarde n°1 a pour objet la séparation fonctionnelle des adresses, par des travaux de séparation des fluides, des servitudes transitoires étant mises en place dans l'attente des travaux du PDS 2 et des interventions sur des adresses voisines, relevant des bailleurs sociaux. Les interventions relevant de différentes maîtrises d'ouvrage (syndicats de copropriétés, bailleurs sociaux) sont étroitement imbriquées. La capacité des futurs syndicats à devenir autonomes par une totale séparation physique dépend en effet en partie de créations d'issue de secours ou de montées sur des adresses voisines par Actis et SDH. L'amélioration de la sécurité incendie constitue une priorité et un schéma global de sécurité permettra à l'issue des études du PDS1 de vérifier la faisabilité, notamment du point de vue de la sécurité incendie, des options retenues dans le cadre du PDS 2.

Ce plan de sauvegarde constitue ainsi la « pierre angulaire » du projet de requalification de l'Arlequin, revêtant tant pour l'Anru que pour l'Anah un caractère prioritaire, comme l'a souligné le compte-rendu du comité d'engagement de l'Anru du 2 mars 2017.

Un opérateur a été mis en place par la Métropole à la mi-2016, pour élaborer les conventions de plan de sauvegarde n°1 et accompagner les copropriétés dans la définition des programmes de travaux de scission. Deux conventions ont été élaborées qui fixent les objectifs du plan de sauvegarde n°1, ainsi que les engagements des différents partenaires, les signataires étant : l'Etat, l'Anah, l'Anru représentée par le Préfet, Grenoble-Alpes Métropole, la Ville de Grenoble, le Conseil départemental, le Syndicat des copropriétaires, d'une part, accompagnés par Actis et le CCAS de la Ville de Grenoble pour ce qui concerne le plan de sauvegarde du 60/120 Arlequin, par la SDH pour ce qui concerne le plan de sauvegarde du 130/170 Arlequin.

Chacune de ces conventions précise les objectifs du plan de sauvegarde n°1, et les engagements permettant de les atteindre, dont les engagements financiers de l'Anah, de la Métropole et de la Ville de Grenoble. Elles font par ailleurs référence aux engagements de

l'Anru pour ce qui concernent les bailleurs sociaux, en référence au règlement général de l'agence mais sans précision d'enveloppe. Ces enveloppes seront inscrites dans la convention d'opération Anru des Villeneuve, qui devrait être étudiée au 1^{er} trimestre 2018 par le comité d'engagement de l'Anru.

Cadrage financier :

Les coûts sont estimatifs à ce stade sur la base des études APS ou APD pour le PDS1 et de l'étude de programmation Paris (2015) pour le PDS2.

Coût estimé PDS1 : 1,11 M€ TTC pour le 60/120 Arlequin ; 1,67 M€ TTC pour le 130/170 Arlequin

Coût estimé PDS2 : 28 M€ TTC dont 17,7 M€ TTC pour le parc privé.

Un financement Anah exceptionnel : l'aide aux syndicats de copropriété, à hauteur de 50 % des travaux HT, est calculée sur la totalité des lots des syndicats de copropriété, et affectée aux seuls copropriétaires privés. En fonction du poids des logements sociaux dans chaque copropriété, le reste à charge peut être nul pour les copropriétaires privés, l'Anah écrétant son financement sur la base du TTC, soit le coût global de l'opération.

Le montant global de l'enveloppe Anah pour le PDS1 et les PDS2 est estimé à ce stade à 12,3 M€.

Au titre du PDS1, compte tenu du financement apporté par l'Anah, la Métropole n'est pas appelée en co-financement des travaux sur le parc privé.

La Métropole et la Ville de Grenoble apportent un financement à hauteur de 35 % de la quote-part des bailleurs sociaux copropriétaires, réparti à hauteur de 2/3 pour la Métropole et de 1/3 pour la Ville, soit : 313 123 € et 156 562 €, pour compléter le financement apporté par l'Anru aux bailleurs sociaux, au titre de la résidentialisation des copropriétés dégradées (50 % du HT).

Ce financement s'inscrit dans les objectifs de la délibération-cadre relative aux modalités financières d'intervention de la Métropole sur le volet habitat du NPNRU, qui indique une aide forfaitaire à hauteur de 7 000 € par logement pour les réhabilitations lourdes de l'Arlequin. L'aide versée aux bailleurs au titre du PDS1 constituera ainsi un acompte, dont le solde sera versé au moment de l'engagement des travaux d'amélioration.

Au titre du PDS2, figurent dans les conventions les principes de financement, sans référence à une enveloppe, les travaux devant être définis par les futurs syndicats de copropriété issus de la scission des copropriétés. Il s'agit ici de donner une lisibilité aux copropriétaires privés pour permettre le vote des travaux du PDS1 et de la convention de plan de sauvegarde par les assemblées générales du printemps 2018.

Le niveau de financement a fait l'objet d'une construction partenariale entre la Métropole, la Ville de Grenoble et l'Anah pour tenir compte de la capacité de financement des copropriétaires, au regard également de la valeur des biens.

L'objectif est ainsi d'atteindre un taux de subvention global de 80 % du TTC pour une quote-part résiduelle de l'ordre de 10 500 € pour un logement T4. La Métropole et la Ville de Grenoble seront ainsi appelées à compléter le financement apporté par l'Anah sur trois des 5 futurs syndicats pour une enveloppe estimée à ce stade à 1,6 M€ pour la Métropole et 0,8 M€ pour la Ville.

La Commission du plan de sauvegarde, réunie par le Préfet le 11 décembre 2017, a approuvé les projets de convention de plan de sauvegarde n° 1.

La procédure de plan de sauvegarde étant une procédure relevant de l'Etat, la Métropole est sollicitée pour émettre son avis sur chacune des conventions, avant arrêt par le Préfet et notification aux partenaires. Chacun des syndicats de copropriété sera amené à délibérer en assemblée générale dans les 6 mois suivant notification par le Préfet pour approuver le plan de sauvegarde n°1 et permettre ainsi la signature des conventions.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain

Vu l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le décret 2014-1601 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée «Grenoble-Alpes Métropole»,

Vu l'arrêté préfectoral du 12 février 2013 portant création d'une commission de plan de sauvegarde sur les copropriétés de l'Arlequin à Grenoble,

Vu les délibérations du Conseil métropolitain du 21 mai et du 3 juillet 2015 approuvant le programme-cadre de renouvellement urbain de la Métropole pour la période 2015/2025 et le contrat de ville de Grenoble-Alpes Métropole pour la période 2015/2020,

Vu la délibération du conseil métropolitain du 27 mai 2016 relative au plan de sauvegarde de l'Arlequin,

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 30 juin 2017, relative aux modalités d'intervention financière de la Métropole sur le volet habitat du NPNRU,

Après examen de la Commission Territoire Durable du 19 janvier 2018, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- Emet un avis favorable sur les deux projets de conventions de plan de sauvegarde n°1 dites de scission, de la copropriété du 60/120 Arlequin et de la copropriété du 130/170 Arlequin
- Autorise le Président à finaliser et à signer les conventions telles qu'annexées à la présente délibération ainsi que tout document se rapportant à ce dossier.