

3-(3994). POLITIQUE DE LA VILLE : Conventions du plan de sauvegarde des copropriétés du 60-120 et 130-170 galerie de l'Arlequin et principe de participation aux réhabilitations de logements sociaux

**Madame Maryvonne BOILEAU et Monsieur Vincent FRISTOT et exposent,
Madame Catherine RAKOSE**

Mesdames, Messieurs,

Le projet de renouvellement urbain des Villeneuves comprend un volet habitat majeur avec une part liée au logement social et une seconde au logement privé via une démarche de plan de sauvegarde de copropriétés 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).

Etant donné l'imbrication des deux formes d'habitat, la complexité architecturale, technique et juridique de l'ensemble, un effort majeur et conjoint des bailleurs, des collectivités, des copropriétaires, de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine est indispensable.

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 des copropriétés n°1 dit de scission, visant à supprimer les copropriétés principales et à créer 5 nouveaux syndicats de copropriété (80/70 est 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 des copropriétés n°2 dit d'amélioration, correspondant à autant de plans de sauvegarde que de futurs syndicats de copropriété (5).

Les scissions prévues dans le plan de sauvegarde des copropriétés 1 sont toutes juridiques et techniques. Elles comprennent notamment la séparation des fluides, la création de servitudes temporaires le temps que des montées supplémentaires, prévues au plan de sauvegarde 2, soient réalisées. Ces travaux intègrent une attention particulière aux problématiques de sécurité incendie.

Un opérateur du plan de sauvegarde des copropriétés, mis en place mi-2016 sous la conduite de la Métropole, a notamment accompagné les partenaires dans l'élaboration des conventions ci-jointes. Celles-ci fixent les objectifs du plan de sauvegarde des copropriétés ainsi que les principes et engagements respectifs, notamment financiers, des partenaires pour y aboutir.

Une nouvelle commission du plan de sauvegarde des copropriétés, réunie le 11 décembre 2017 par le Préfet, a approuvé les termes de ces conventions. Celles-ci doivent être validées

par les collectivités avant arrêté du Préfet permettant la signature ensuite par les syndicats de copropriété.

Engagements financiers

Etant donné l'engagement financier exceptionnel de l'ANAH au titre du plan de sauvegarde des copropriétés 1 pour les copropriétaires privés, la participation de la Ville de Grenoble et de la Métro est fléchée sur les seuls logements sociaux, à hauteur de 35% de la quote-part des bailleurs sociaux copropriétaires, réparti à hauteur de 2/3 pour la Métro et de 1/3 pour la Ville de Grenoble (156 562€) pour compléter le financement apporté par l'ANRU.

Ce montant viendra en déduction de l'aide apportée par la Ville à la restructuration de logements sociaux dans le cadre du NPRNU comme indiqué plus bas.

Pour les plans de sauvegarde des copropriétés 2, 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 appelées à compléter le financement apporté par l'ANAH sur les futurs syndicats pour une enveloppe estimée à ce stade à 1.6 M€ pour la Métropole et 0.8 M€ pour la Ville à partir de 2020. Ce mode de fonctionnement doit permettre de donner de la visibilité aux copropriétaires afin que ceux-ci s'engagent pleinement dans la démarche.

Soutien à la réhabilitation de logements sociaux

Au-delà du plan de sauvegarde des copropriétés, la Ville de Grenoble s'engage également à soutenir les réhabilitations lourdes ou réhabilitations thermiques de logements sociaux dans le cadre du NPNRU aux côtés de la Métropole. La participation métropolitaine sera de 7 000€ par logement et celle grenobloise de 3 000€ par logement.

Conformément aux objectifs du projet de renouvellement et avec un fort niveau d'ambition, ce sont toutes les montées de logement social de l'Arlequin soit environ 880 logements qui seront réhabilitées sur la durée de la convention, à l'exception de celles déjà réhabilitées (40 et 50 Arlequin) et de la démolition du 20 Arlequin soit 95 logements. Le parc social de la SDH au Village Olympique sera également concerné (660 logements) ainsi que des opérations restant à préciser sur le quartier des Géants.

Ces éléments seront précisés dans la future convention du projet de renouvellement urbain qui vous sera soumise dans le courant de l'année 2018.

Ce dossier a été examiné par la :

Commission Ville Durable du jeudi 25 janvier 2018

Commission Ville Solidaire et Citoyenne du mardi 23 janvier 2018

Il est proposé au conseil municipal de décider :

- d'approuver les termes des conventions du plan de Sauvegarde des copropriétés 60-120 et 130-170 Galerie de l'Arlequin,**
- d'autoriser Monsieur Le Maire à signer les conventions telles que soumises en annexes à la délibération.**

Conclusions adoptées :

Pour extrait conforme,