

Extrait du registre des décisions

Bureau du 07 novembre 2024

n° 167-24

Objet : RS - Convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées - Copropriété Belle Etoile à Chambéry

- date de convocation le 31 octobre 2024
- nombre de conseillers en exercice : 52

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi sept novembre dix-huit heures trente, les membres du Bureau de Grand Chambéry, légalement convoqués, se sont réunis à Challes-les-Eaux, espace Bellevarde, sous la présidence de Thierry Repentin, président de Grand Chambéry.

étaient présents : 35

Aillon-le-Jeune	Serge Tichkiewitch
Aillon-le-Vieux	Vincent Miguet
Arith	Cécile Trahand
Barberaz	
Barby	Christophe Pierretton
Bassens	
Bellecombe-en-Bauges	
Challes-les-Eaux	Josette Rémy
Chambéry	Marie Bénévise - Florence Bourgeois - Pierre Brun - Alain Caraco - Jean-Benoît Cerino - Isabelle Dunod - Sylvie Koska - Martin Noblecourt - Gaëtan Pauchet - Thierry Repentin
Cognin	
Curienne	
Doucy-en-Bauges	
Ecole	Hervé Ferroud-Plattet
Jacob-Bellecombette	Brigitte Bochaton
Jarsy	
La Compôte	
La Motte-en-Bauges	Damien Regairaz
La Motte-Servolex	Luc Berthoud - Hélène Jacquemin - Pascal Mithieux
La Ravoire	Grégory Basin
La Thuile	Jean-François Poitou
Le Châtelard	
Le Noyer	
Les Déserts	Sandra Ferrari
Lescheraines	
Montagnole	
Puygros	
Saint-Alban-Laysse	Michel Dyen
Saint-Baldoph	Valentin Hachet
Saint-Cassin	Jocelyne Gougou
Saint-François de Sales	Maryse Fabre
Saint-Jean-d'Arvey	Christian Berthomier
Saint-Jeoire-Prieuré	Jean-Marc Léoutre
Saint-Sulpice	Marcel Ferrari
Sainte-Reine	Philippe Ferrari
Sonnaz	Daniel Rochaix
Thoiry	
Vérel-Pragondran	Jean-Pierre Coendoz
Vimines	Corine Wolff

conseillers excusés ayant donné pouvoir : 7

de Arthur Boix-Neveu à Marcel Ferrari - de Pierre Duperier à Philippe Ferrari - de Jean-Pierre Fressoz à Corine Wolff - de Philippe Gamen à Serge Tichkiewitch - de Alexandre Gennaro à Grégory Basin - de Marie Perrier à Hervé Ferroud-Plattet - de Alain Thieffenat à Brigitte Bochaton

conseillers excusés : 10

Stéphane Bochet - Vincent Boulnois - Corinne Charles - Eric Delhommeau - Christelle Favetta-Sieyes - Max Joly - Luc Meunier - Franck Morat - Thierry Tournier - Jean-Maurice Venturini

GRAND CHAMBÉRY

106 allée des Blachères – CS 82618 – 73026 Chambéry cedex
04 79 96 86 00 - grandchambery.fr

Bureau du 07 novembre 2024

délibération n° 167-24

objet **RS - Convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées - Copropriété Belle Etoile à Chambéry**

Gaëtan Pauchet, conseiller délégué chargé de l'habitat et du foncier associé, rappelle que Grand Chambéry avait réalisé, dans le cadre de la préfiguration du nouveau programme de renouvellement urbain des Hauts-de-Chambéry, une étude préalable afin de mieux connaître la situation des copropriétés situées dans le quartier, d'identifier leur fragilité et d'évaluer l'ampleur des difficultés le cas échéant. Cette étude avait démontré des indices de fragilité importants pour la copropriété Belle Etoile.

Contexte de la copropriété Belle Etoile

La copropriété Belle Etoile comprend 12 montées, 104 logements et 27 locaux commerciaux situés aux 25 - 41 rue d'Anjou, 173 - 189 - 205 - 221 - 237 - 247 - 269 - 281 avenue d'Annecy et 22 - 40 rue Square de Normandie à Chambéry.

Suite à l'étude préalable, une étude pré-opérationnelle a été menée par Grand Chambéry et a permis de mieux qualifier les difficultés de la copropriété Belle Etoile :

- des problèmes de gestion urbaine de proximité prégnants, qui pénalisent tout projet collectif de la copropriété,
- une gestion et une trésorerie saine mais des impayés importants,
- un bâtiment très dégradé et qui se dégrade de façon inquiétante : le chiffrage final de l'étude pré-opérationnelle estime l'ensemble des travaux incluant la maîtrise d'œuvre à 4 520 000 € TTC,
- une capacité financière des copropriétaires limitées : 50 % de propriétaires occupants sont modestes ou très modestes selon les critères de l'ANAH et la moitié des propriétaires restant sont à peine au-dessus.

Il apparaît clairement qu'une telle somme de travaux est inenvisageable pour la copropriété Belle Etoile sans aides financières renforcées, mais également que la copropriété ne peut aboutir à ce projet sans un appui technique renforcé et une intervention des collectivités concernant la gestion urbaine de proximité.

Cette copropriété a été inscrite à la liste régionale du Plan initiative copropriétés de l'ANAH, avec 5 autres copropriétés de l'agglomération (dont 4 en centre ancien de Chambéry). Ce plan national mobilise des moyens financiers inédits et une diversité d'outils pour les copropriétés qui présentent le plus de difficultés.

L'étude pré-opérationnelle a permis de déterminer plus précisément le besoin d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH CD) pour accompagner de façon renforcée la copropriété dans la réalisation de travaux globaux permettant un redressement pérenne et durable. Cet accompagnement comportera un volet technique, mis en œuvre par un opérateur, et un volet d'aides financières aux travaux.

Compétente en matière d'actions d'amélioration du parc de logements de l'agglomération, il revient à Grand Chambéry de porter et d'engager la mise en place d'une OPAH CD pour la résidence Belle Etoile.

La volonté de Grand Chambéry est de donner une réponse globale à cette copropriété. La requalification de la copropriété Belle étoile s'inscrit dans un projet urbain plus global qui contribuera au mieux vivre-ensemble du quartier.

Déploiement de l'OPAH CD pour le volet technique

L'accompagnement renforcé commencera par une importante mobilisation des copropriétaires et du conseil syndical pour bien faire comprendre l'opportunité de bénéficier d'une OPAH CD, les enjeux qui seront abordés et surtout le rôle de chacun et l'implication nécessaire au bon déroulement de cette démarche d'ampleur.

La mobilisation durable du syndicat des copropriétaires sera un enjeu important pour la pérennisation de l'action publique.

L'accompagnement visera à l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme de travaux ambitieux répondant à l'ensemble des problématiques (sécurisation, mise aux normes, énergie, résidentialisation, locaux commerciaux...) pour permettre un redressement pérenne et durable de la copropriété Belle Etoile.

L'opérateur aura vocation à accompagner la copropriété dans son ensemble mais également l'ensemble des copropriétaires de manière individualisée pour que chacun se voit proposer des solutions de financement complètes et adaptées. Tous les ménages seront accompagnés, y compris ceux qui ne pourraient pas se maintenir dans leur statut de copropriétaire le cas échéant.

Le déploiement de l'OPAH Belle Etoile est assimilable à une aide à l'investissement de la collectivité à la copropriété en difficulté. Afin de simplifier les flux comptables et le suivi de l'opération, l'aide est versée directement à l'opérateur par Grand Chambéry.

Le marché est décomposé en deux parties mais il constitue un ensemble global :

- une part forfaitaire qui relève du fonctionnement et qui est déclenchée par ordre de service,
- une part unitaire qui relève d'une aide à l'investissement préalable aux travaux et qui est déclenchée par bons de commande.

Déploiement de l'OPAH CD pour le volet aides aux travaux au bénéfice de la copropriété

L'OPAH CD s'inscrit dans le cadre d'une convention avec l'ANAH permettant le cofinancement des travaux par les différents partenaires financiers.

L'ANAH financera par le biais d'une aide collective attribuée au syndicat de copropriété et d'aides individuelles pour les copropriétaires modestes.

L'aide collective de l'ANAH s'élève à 50 % des coûts de travaux HT éligibles engagés par la copropriété. Une majoration de taux est possible si les collectivités locales s'engagent à cofinancer au moins 5 % des travaux HT. La majoration du taux de l'aide ANAH est égale au taux de participation des collectivités concernées. Aussi, il est proposé un taux de participation de 5 % de Grand Chambéry. Cette majoration permet à la copropriété Belle Etoile d'accéder à une aide au syndicat de copropriété de 60 % du coût HT des travaux éligibles.

A cela pourra s'ajouter une bonification de l'ANAH de 20 % sous réserve des dispositions en vigueur, si la copropriété atteint un gain énergétique de 35 %.

Afin de soutenir, plus particulièrement les copropriétaires les plus modestes, des aides individuelles de Grand Chambéry seront mises en place comme pour l'ANAH.

La volonté de Grand Chambéry est de proposer un dispositif permettant d'atteindre un niveau de subvention suffisant pour réduire au maximum le reste à charge des copropriétaires et ainsi garantir le vote positif des travaux en assemblée générale. Des règles d'écêtement s'appliqueront si nécessaire.

Engagements financiers

Au total, le budget prévisionnel pour Grand Chambéry s'élève à 575 000 € sur 5 ans.

L'enveloppe prévisionnelle pour l'ANAH est estimée à :

- 3 064 800 € pour les aides aux travaux,
- 178 300 € pour le financement de l'ingénierie (suivi/animation, gestion urbaine de proximité, redressement...).

La Caisse des dépôts et consignations a été sollicitée pour participer au financement du déploiement technique de l'OPAH CD.

La Ville de Chambéry a été sollicitée pour apporter une aide de 38 000 € aux travaux à la copropriété.

Procvivis Savoie accompagnera l'opération en accordant aux bénéficiaires une avance sans intérêt au titre du préfinancement des subventions.

Il convient donc de conclure une convention de cinq ans avec l'ANAH, la Ville de Chambéry, la Caisse des dépôts et consignation et Procivis Savoie, selon le projet ci-joint, qui sera finalisé en fonction de l'avis de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes en cours de rédaction.

Vu les statuts de Grand Chambéry,

Vu la délibération n° 173-19 C du Conseil communautaire du 14 novembre 2019 modifiant la définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,

Vu la délibération n° 201-19 C du Conseil communautaire du 18 décembre 2019 approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Chambéry tenant lieu de Programme local de l'habitat et de Plan de déplacements urbains (PLUi HD),

Vu la délibération n° 026-24 C du Conseil communautaire du 28 mars 2024 déléguant au Bureau les conventions conclues pour la mise en œuvre du volet habitat du PLUi HD,

Vu la convention de délégation de compétence du 1^{er} mars 2023 conclue entre le délégataire Grand Chambéry et l'Etat, et son avenant,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 1^{er} mars 2023 conclue entre Grand Chambéry et l'ANAH, et son avenant,

Vu l'avis de la commission habitat, urbanisme, foncier et gens du voyage en date du 2 octobre 2024,

Vu l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat du 31 octobre 2024,

Vu l'arrêté n° 2023-066 A relatif au départ du président,

Le Bureau de Grand Chambéry, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide :

Article 1 : d'approuver la convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées,

Article 2 : d'autoriser le représentant du président à signer la convention ainsi que toute pièce afférente à cette convention,

Article 3 : de solliciter auprès de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et la Caisse des dépôts et consignations la subvention d'ingénierie pour la mise en œuvre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées,

Article 4 : de dire, en application de l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales, que cette décision fera l'objet d'un compte-rendu lors de la prochaine séance obligatoire du Conseil communautaire.

le président,
Thierry Repentin





**PRÉFET
DE LA SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ACCUSE DE RECEPTION CONTROLE DE LEGALITE

Nature de l'acte :

Décision I-Parapheur du Bureau

Numéro attribué à l'acte :

167-24

Objet de l'acte :	RS - Convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées - Copropriété Belle Etoile à Chambéry
Classification Préfecture :	1 - Commande Publique 3 - Conventions de Mandat 1 - Délibérations 3 - Autres
Date de l'acte :	07 novembre 2024
Annexe(s) :	Annexe

Identifiant de télétransmission :	073-200069110-20241107-lmc1H32426H1-DE
Identifiant unique de l'acte :	lmc1H32426H1

Date de transmission en Préfecture :	14 novembre 2024
Date de réception en Préfecture :	14 novembre 2024
Date de publication sur le site internet:	jeudi 14 novembre 2024