



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÉRATION n° 2024/12/161

Aménagement du territoire

Séance du 9 décembre 2024
Date de convocation : 3 décembre 2024
Membres en exercice : 33
27 présents – 32 votants
Le quorum est atteint.

OBJET : Convention Opération
Programmée d'Amélioration de
l'Habitat (OPAH) Copropriété
Dégradée (CD) du Montcalm 2025-2030
- Autorisation de signature

L'an deux mille vingt-quatre, le neuf décembre à dix-neuf heures, le conseil municipal de Vauvert (Gard) dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la salle Bizet, sous la présidence de Monsieur Jean DENAT, maire en exercice.

Présents :

Jean DENAT, Katy GUYOT, Annick CHOPARD, Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA, Elisabeth MICHALSKI, Christian SOMMACAL, Magali NISSARD, Francine CHALMETON, Bruno PASCAL, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Bruno JOUANNE, Nicole DUQUESNE, Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL, René GIMENEZ, Sandrine RIOS, Serge GARNIER, Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE.

Absents ayant donné procuration :

Jacky PASCAL a donné procuration à Bruno PASCAL
Chantal LAIR-LACHAPPELLE a donné procuration à Annick CHOPARD
Sandra LIAUTAUD a donné procuration à Christian SOMMACAL
Jean-Louis MEIZONNET a donné procuration à Sandrine RIOS
Emmanuelle GAVANON a donné procuration à René GIMENEZ

Absente :

Carole CALBA

En début de séance et en application de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la désignation du secrétaire de séance : **Michel MATIVAL a été élu par 24 voix pour** (Jean DENAT, Katy GUYOT, Bruno PASCAL (2), Annick CHOPARD (2), Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA, Elisabeth MICHALSKI, Christian SOMMACAL (2), Magali NISSARD, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Bruno JOUANNE, Nicole DUQUESNE, Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL) **et 7 voix contre** (René GIMENEZ (2), Sandrine RIOS (2), Serge GARNIER, Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE).

RAPPORTEUR : M. Farouk MOUSSA, adjoint au maire

EXPOSE : Dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain, le quartier de la Costière sur la commune de Vauvert a été retenu comme un quartier prioritaire d'intérêt régional.

La Ville de Vauvert a signé le 3 décembre 2020 une convention pluriannuelle portant sur le projet de renouvellement urbain du quartier des Costières.

Ce quartier situé au nord de la ville, forme l'unique poche d'habitat collectif de Vauvert. Il s'est construit entre les années 1960 et 1980 en réponse à une forte croissance démographique et se caractérise par une homogénéité des formes d'habitat : l'habitat collectif. Il constitue la principale offre en logement social de la ville. Le quartier se distingue ainsi de l'habitat pavillonnaire qui l'enserme.

Située à l'entrée du quartier, la copropriété Le Montcalm est l'une des seules offres d'habitat privé dans ce quartier. Le centre commercial, construit en saillie du bâtiment, auparavant vecteur de dynamisme et d'attractivité pour le quartier, est aujourd'hui un point névralgique.

Face à ces constats, et dans cette dynamique de renouvellement urbain, la commune de Vauvert a engagé une étude pré-opérationnelle sur la copropriété du Montcalm en 2017.

Cette étude pré-opérationnelle rendue en avril 2018 avait permis de contextualiser la copropriété dans son ensemble et de dresser un diagnostic précis sur les volets juridiques, économiques, financiers, de gestion, sociaux, techniques et énergétiques. L'étude rendue a mis en lumière la nécessité de soutenir et de renforcer les instances de gestion de la copropriété, faisant face à des difficultés d'ordre économique et sociale.

En parallèle, le Plan Initiative Copropriété (PIC), stratégie nationale qui cible prioritairement les copropriétés dégradées, a été lancé en 2018. La copropriété du Montcalm fait l'objet, dans ce cadre, d'un intérêt régional.

Suite à cela, et du fait de sa compétence Habitat et Cadre de Vie, la CCPC a mis en place une première convention d'OPAH-CD, signée le 31 janvier 2020, engageant le suivi animation de la copropriété jusqu'en janvier 2025.

Une mission de suivi-animation a été notifiée à l'opérateur Citémétrie, attributaire du marché.

Dans ce cadre, une requalification complète, intégrant un volet aménagement des rez-de-chaussée commerciaux et un programme de travaux sur le corps bâti de la copropriété, a débuté.

Ce projet s'inscrit donc dans une dynamique plus large que la seule rénovation de la copropriété : un important travail partenarial de terrain a été mis en place pour coordonner la rénovation de cette résidence, la restructuration des commerces en rez-de-chaussée et leur relocalisation. La CCPC s'est emparée du dispositif d'OPAH-CD du fait de sa compétence Habitat et Cadre de Vie et la ville de Vauvert de l'acquisition/démolition/relocalisation des commerces avec les partenaires associés.

La mission d'étude du maître d'œuvre a été votée par les copropriétaires en octobre 2021. Cela a abouti à la proposition d'un programme de travaux intégrant un volet rénovation énergétique et des travaux d'amélioration et de réparation. Élaboré conjointement avec les représentants du syndicat (conseil syndical et syndic), ce programme a été présenté en Assemblée Générale le 6 juillet 2023. Les copropriétaires ont, à l'unanimité des présents et représentés, approuvé le projet.

Le programme de travaux ne pourra pas être entièrement finalisé dans le cadre de l'OPAH – CD 2020-2024 qui arrive à terme.

Désormais en phase opérationnelle la mise en œuvre d'un nouveau dispositif opérationnel sur la copropriété « Le Montcalm » apparaît nécessaire pour assurer la finalisation du projet de travaux et poursuivre le redressement de la copropriété.

Le plan de financement initial prévu par la convention OPAH-CD, signée le 31 janvier 2020 prévoyait, au syndicat des copropriétaires, une participation de la ville de Vauvert à hauteur de 5% des travaux, prévisionnellement estimés à 72 200,00 €

Un premier versement de 15 000,00 € a été mandaté le 28 janvier 2022

Le nouveau plan de financement des travaux de la nouvelle convention OPAH-CD du Montcalm prévoit, pour la ville de Vauvert, une subvention au syndicat des copropriétaires de 5% mais actualisée au regard du résultat de l'appel d'offre du marché de travaux, d'un montant 116 497,24 € y compris le premier versement du 28 janvier 2022.

Ce montant prévisionnel de subvention au syndicat des copropriétaires pourra être réévalué sur la base de 5% du montant des travaux appliqués à l'assiette subventionnable, à savoir le montant H.T. des travaux, honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle et Sécurité-Protection de la Santé (SPS), dans la limite du plafond des dépenses subventionnables par l'ANAH. Cette assiette s'entend sur l'ensemble de la copropriété pour le calcul des aides au syndicat.

Les demandes écrites de versement formulées par le syndicat des copropriétaires se feront comme suit

- **Un premier versement de 25% sera effectué sous forme d'avance avant le lancement des travaux.**

Pour obtenir le versement de cette avance, le syndic devra :

- Justifier de la réception d'au minima 80% des restes à charge travaux des propriétaires en fournissant des éléments justificatifs probants.

- **Un deuxième versement de 25% sera effectué sous forme d'acompte lorsque le taux d'avancement des travaux aura atteint 25%.**

Pour obtenir le versement de cet acompte, le syndic devra fournir les documents suivants :

- Un état des lieux certifié par le maître d'œuvre de l'opération, indiquant l'état d'avancement du chantier et attestant de l'atteinte du seuil de 25% d'avancement des travaux.

- **Un troisième versement de 25% sera effectué sous forme d'acompte lorsque le taux d'avancement des travaux aura atteint 50%.**

Pour obtenir le versement de cet acompte, le syndic devra fournir les documents suivants :

- Un état des lieux certifié par le maître d'œuvre de l'opération, indiquant l'état d'avancement du chantier et attestant de l'atteinte du seuil de 50% d'avancement des travaux.

- **Un quatrième et dernier versement de 25% sera effectué sous forme d'acompte final valant solde de la subvention lorsque le taux d'avancement des travaux aura atteint 75%.**

Pour obtenir le versement de cet acompte, le syndic devra fournir les documents suivants :

- Un état des lieux certifié par le maître d'œuvre de l'opération, indiquant l'état d'avancement du chantier et attestant de l'atteinte du seuil de 75% d'avancement des travaux.

PROPOSITION : Le rapporteur propose donc au conseil municipal :

- o D'approuver la nouvelle convention d'OPAH-CD 2025-2030 et d'autoriser le maire à signer toutes pièces nécessaires à sa mise en œuvre
- o D'approuver le mode de versement de la subvention et d'autoriser le maire à signer toutes pièces nécessaires à sa mise en œuvre

DECISION : Le conseil municipal, ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré
DECIDE

D'adopter à l'unanimité la proposition du rapporteur (Jean DENAT, Katy GUYOT, Bruno PASCAL (2), Annick CHOPARD (2), Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA, Elisabeth MICHALSKI, Christian SOMMACAL (2), Magali NISSARD, Francine CHALMETON, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Bruno JOUANNE, Nicole DUQUESNE, Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL, René GIMENEZ (2), Sandrine RIOS (2), Serge GARNIER, Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE).

POUR EXTRAIT CONFORME

Le maire,


Jean DENAT



Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte en vertu de :

- son dépôt en préfecture le... 15 DEC. 2024 ..
- sa notification le.....
- sa publication le..... 15 DEC. 2024 ..

et informe qu'en vertu du décret 83-1025 le présent peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois à compter du

Pour le maire par délégation,
La directrice générale des services,
Yolande Cavalier