

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

Commission permanente du 12 février 2024

Délibération n° CP-2024-2998

Commission pour avis : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Remise gracieuse de dette au titre de la police spéciale des immeubles menaçant ruine - Plan de sauvegarde de Saint-Priest Bellevue

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Finances et contrôle de gestion

Rapporteur : Monsieur Bertrand Artigny

Président : Madame Zémorda Khelifi

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

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 26 janvier 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Claire Brossaud

Présents : M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blanchard, Mme L. Boffet, Mme C. Brossaud, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, M. J. Camus, Mme S. Chadier, M. P. Charmot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. R. Debû, Mme H. Duvivier Dromain, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. C. Geourjon, M. M. Grivel, Mme A. Groperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, M. J-C. Ray, Mme S. Runel, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. D. Kimelfeld), Mme N. Dehan (pouvoir à Mme C. Brossaud), Mme R-F. Fournillon (pouvoir à M. M. Grivel), M. R. Marion (pouvoir à Mme V. Brunel).

Commission permanente du 12 février 2024**Délibération n° CP-2024-2998**

Commission pour avis : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Remise gracieuse de dette au titre de la police spéciale des immeubles menaçant ruine - Plan de sauvegarde de Saint-Priest Bellevue

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Finances et contrôle de gestion

La Commission permanente,

Vu le rapport du 24 janvier 2024, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, 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 (CGCT).

I - Contexte

Situé en face de l'Hôtel de Ville de Saint-Priest, le quartier en politique de la ville (QPV) de Bellevue compte 532 logements. Il est composé de 14 immeubles répartis en six syndicats de copropriété et constitue un parc social, de fait, en voie de dégradation.

Le projet centre-ville Bellevue est inscrit au nouveau plan national de renouvellement urbain (NPNRU) comme site d'intérêt régional, pour lequel une convention a été signée le 11 février 2020 avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Il s'intègre dans une démarche d'envergure de restructuration globale du centre-ville de Saint-Priest engagée depuis 2004. Ce projet vise à améliorer la viabilité, l'extension et l'attractivité globale du centre-ville, ainsi qu'à affirmer la vocation du secteur Bellevue dans son rôle d'articulation, à plus long terme, avec les secteurs stratégiques de développement de la commune.

Le projet NPNRU concerne quatre bâtiments de l'ensemble immobilier Bellevue (A, C, J et O), représentant 174 logements, qui vont faire l'objet d'une démolition ou d'une restructuration globale.

En plus du NPNRU, la requalification du parc résidentiel de Bellevue intervient dans le cadre d'un plan de sauvegarde des copropriétés et du plan régional initiative copropriétés (PIC), avec des objectifs de rénovation globale et thermique élevés pour 358 logements et 10 bâtiments (P, R, F, N, K, E, D, G, H, M).

La 1^{ère} convention de plan de sauvegarde 2020-2024, adoptée par délibération du Conseil n° 2020-4207 du 29 janvier 2020 et signée le 7 juillet 2020, contractualise une 1^{ère} phase de redressement avec un volet juridique et foncier global, l'engagement de la rénovation des cinq premiers bâtiments sur le total de 10 (tour P, F, R, N, K) et la résidentialisation d'un 1^{er} bâtiment (R).

Les besoins repérés dans le cadre de l'avancée opérationnelle du plan de sauvegarde 2020-2024 et la nécessaire préparation du plan de sauvegarde 2025-2030, en interface étroite avec le projet NPNRU, ont conduit à des ajustements.

Un avenant n° 1 à la convention de plan de sauvegarde 2020-2024 a été adopté, par délibération de la Commission permanente n° CP-2022-1957 du 21 novembre 2022, afin de prendre en compte ces ajustements.

Pour rappel, l'engagement des partenaires du plan de sauvegarde pour la réhabilitation des copropriétés s'élève à 12 549 967 € :

- 8 577 502 € pour l'Agence nationale de l'habitat (ANAH),
- 2 150 369 € pour la Métropole de Lyon (dispositif Ecoréno'v compris),
- 1 734 572 € pour la Ville de Saint-Priest,
- 87 524 € pour la Banque des territoires.

II - Problématiques de sécurité constatées sur les balcons du bâtiment N

Afin de préparer le programme de travaux de réhabilitation prévu dans le plan de sauvegarde, le syndicat commun des copropriétés de l'ensemble Bellevue a fait réaliser un diagnostic structure sur le bâtiment N qui comporte 48 logements concernés par le plan de sauvegarde en cours.

Pour 17 balcons de l'immeuble, ce diagnostic a révélé des problèmes d'enrobage, de corrosion et de position des aciers, réduisant leur capacité de support de charges et entraînant, à terme, un risque d'effondrement, *a minima*, pour deux balcons situés au 8^{ème} étage. Ces balcons nécessiteront une démolition, dans le cadre des travaux de réhabilitation à venir. Les autres balcons nécessiteront des travaux de reprise en sous-œuvre.

Au regard de ce rapport et après expertise réalisée, en date du 3 mai 2023, par l'unité Péril de la Métropole, il a été établi la nécessité de prendre des mesures immédiates en vue de garantir la sécurité publique. En conséquence, la Métropole a pris un arrêté de mise en sécurité d'urgence n° 2023-029 en date du 12 mai 2023, prescrivant les mesures suivantes sur les parties communes du bâtiment N :

- informer les occupants de l'interdiction d'accès aux balcons dangereux,
- interdire leur accès par un dispositif physique,
- mettre en place un étaieement afin de stabiliser les balcons les plus dangereux identifiés par le bureau d'études AXIOLIS qui a diagnostiqué leur structure,
- mettre en place un périmètre de sécurité au droit des balcons étayés.

L'article L 511-16 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que, lors de la prise d'un arrêté de mise en sécurité d'urgence, lorsque le propriétaire ne réalise pas les mesures préconisées dans les délais impartis, l'autorité compétente peut se substituer dans leur réalisation, pour le compte du propriétaire et à ses frais. Les frais engagés sont ensuite recouverts, augmentés de 8 % de la somme totale recouvrable au titre de la maîtrise d'ouvrage, conformément aux articles L 511-17 et L 543-2 du CCH.

Au regard du coût important des travaux de mise en sécurité provisoire (50 173,03 €), de la situation financière de la copropriété (absence de trésorerie, impayés de plus de 39 000 € à fin 2022 pour les bâtiments N et O) et de l'incapacité du syndicat de copropriétaires à engager ces travaux urgents, la Métropole a dû procéder d'office aux travaux de mise en sécurité d'urgence. Cette mesure a été prise dans la perspective de travaux durables à réaliser prochainement par la copropriété sur ce bâtiment dans le cadre du plan de sauvegarde.

Le syndicat de copropriétaires est donc redevable à la Métropole de la somme de 54 186,87 € (après majoration de 8 % au titre de la maîtrise d'ouvrage).

Les travaux de réhabilitation définitifs des balcons seront inscrits dans le cadre d'une procédure de mise en sécurité ordinaire et pourront, de ce fait, comme indiqué dans l'avenant n° 1 à la convention de plan de sauvegarde, bénéficier des aides de l'ANAH jusqu'à 100 % du montant hors taxes des travaux.

III - Remise gracieuse de dette

La Métropole est saisie par le syndicat de copropriété représenté par la Régie PAUTET pour une demande de remise gracieuse de dette.

Cette requête s'élève à 54 186,87 € ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission finances, institutions, ressources et organisation territoriale ;

DELIBERE

1° - Accorde la remise gracieuse de dette au titre de la police spéciale des immeubles menaçant ruine pour la demande présentée par le syndicat de copropriété représenté par la Régie PAUTET pour lequel a été émis le titre 2023-28412 d'un montant de 54 186,87 €.

2° - La dépense de fonctionnement en résultant, soit 54 186,87 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2024 - chapitre 454 - opération n° OP15O8427.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 13 février 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240212-315587-DE-1-1 Date de télétransmission : 13 février 2024 Date de réception préfecture : 13 février 2024
