

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 24 juin 2024

Délibération n° 2024-2347

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Plan de sauvegarde de la copropriété Saint-André - Approbation de l'avenant de prorogation

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 7 juin 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Caroline Lagarde

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, M. L. Barge, M. N. Barla, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blache, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme M-C. Burricand, Mme M-A. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, Mme S. Chadier, M. P. Chambon, M. M. Chihi, M. P. Cochet, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. H. Dalby, M. J-L. Da Passano, M. P. David, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G-L. Devinaz, M. M. Diop, M. I. Doganel, M. G. Doucet, Mme V. Dubois Bertrand, Mme F. Dubot, Mme C. Dupuy, Mme H. Duvivier, Mme M. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, Mme N. Georgel, M. C. Geourjon, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Grosperin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, Mme M. Lecerf, M. M. Le Faou, M. L. Legendre, M. J-M. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. C. Marguin, M. R. Marion, M. P-A. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme J. Percet, M. É. Perez, Mme I. Perriet-Roux, Mme N. Perrin-Gilbert, Mme I. Petiot, M. G. Petit, Mme M. Picard, Mme M. Picot, M. G. Pillon, Mme S. Popoff, M. E. Portier, Mme C. Pouzergue, Mme É. Prost, M. C. Quiniou, M. J. Ranc, M. M. Rantonnet, M. J-C. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme S. Runel, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J-J. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subaï, M. F. Thevenieau, M. Y-M. Uhlich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, M. É. Vergiat, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme, Mme S. Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme F. Asti-Lapperrière (pouvoir à M. M. Grivel), Mme F. Bouzerda (pouvoir à M. P. Chambon), Mme C. Burillon (pouvoir à M. R. Brumm), M. P. Charmot (pouvoir à M. L. Seguin), M. G. Corazzol (pouvoir à M. Y. Blein).

Conseil du 24 juin 2024**Délibération n° 2024-2347**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Plan de sauvegarde de la copropriété Saint-André - Approbation de l'avenant de prorogation

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

Le Conseil,

Vu le rapport du 5 juin 2024, exposant ce qui suit :

I - Contexte

La copropriété Saint-André est située à Villeurbanne, en bordure extérieure du boulevard périphérique Laurent Bonneval. Elle est l'une des plus importantes copropriétés de l'agglomération lyonnaise, avec 640 logements et 2 200 habitants. 65 % des habitants sont des copropriétaires occupants dont les trois quarts sont des personnes ayant des ressources modestes ou très modestes selon les références de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). La copropriété est située dans le périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville des Brosses, défini par l'État, et dans le périmètre de projet Carré de Soie, ce périmètre couvrant 500 ha entre Villeurbanne et Vaulx-en-Velin.

Une convention de plan de sauvegarde d'une durée de 5 ans (2019-2024), comprenant un volet habitat et un volet urbain, a été approuvée par délibération du Conseil n° 2019-3655 du 24 juin 2019 et signée fin 2019.

Le plan de sauvegarde, renforcé par le plan initiative copropriété de niveau régional de l'État et par un dispositif de portage de lots depuis juin 2022, permet la mise en cohérence d'actions engagées par les partenaires publics et privés, tels que l'État, l'ANAH, la Métropole, la Ville de Villeurbanne, la Caisse des dépôts, le groupe SLCI et l'office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat. Ce dispositif constitue le levier pour une action globale et coordonnée dans plusieurs domaines, en particulier un accompagnement quasi quotidien des instances de gestion et du syndic de copropriété assuré par un opérateur pour le compte de la Métropole, un projet de scission en plusieurs copropriétés autonomes, un engagement financier conséquent des acteurs publics pour les études et la réalisation de travaux ambitieux, garantissant des restes à charge soutenables pour les copropriétaires.

La convention prenant fin au 13 novembre 2024, l'enjeu est de garantir la poursuite des différents engagements partenariaux par un avenant de prorogation de deux ans. En effet, le lancement des travaux de transformation du parc privé, initialement prévu en 2024, s'est vu décalé à fin 2025-début 2026 du fait de leur ampleur.

Depuis 2019, les partenaires engagés dans le cadre du plan de sauvegarde pour concevoir un projet global et ambitieux de rénovation des bâtiments et d'aménagement des espaces extérieurs (résidentialisation et végétalisation) ont été amenés à relever de nombreux défis : mobilisation de l'ensemble des partenaires et copropriétaires, crise socio-économique et sanitaire, publication du porter à connaissance, redéfinition du plan de scission, projet de création d'espaces publics au sein de la résidence en particulier. Une 1^{ère} phase de travaux s'est déroulée de 2019 à 2021, permettant aux 300 logements des bâtiments D et J de bénéficier de nouveaux ascenseurs financés en travaux d'urgence par l'ANAH afin de sécuriser les occupants. Cette nouvelle période de deux ans présente des enjeux importants de démarrage des travaux sur les bâtiments et les espaces extérieurs résidentialisés.

II - Objectifs

L'action globale envisagée par le plan de sauvegarde vise à la fois la réhabilitation du bâti de la copropriété, la pérennisation d'un fonctionnement stable, l'assainissement de sa gestion, la réorganisation foncière et juridique de la copropriété, la requalification des espaces extérieurs, la mise en place d'une gestion urbaine de proximité et le traitement spécifique du cœur de copropriété de la résidence.

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan de sauvegarde, la Métropole s'engage, en tant que maître d'ouvrage, à piloter et coordonner le dispositif, en partenariat avec l'État et la Ville de Villeurbanne. Par ailleurs, en partenariat avec la Ville de Villeurbanne, la Métropole projette de créer et d'aménager des espaces publics traversant l'actuelle emprise de la copropriété unique et intégrant davantage les futures résidences (suite à la scission) au quartier Les Brosses.

III - Avenant de prorogation

Au terme des études engagées depuis 2017, la copropriété se trouve désormais à un tournant de son projet de redressement global. L'ensemble des prérequis sont réunis pour lui permettre de s'engager dans une phase opérationnelle suite aux votes favorables aux cessions foncières lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 27 mars 2024 :

- consultations des entreprises puis négociations pilotées par la maîtrise d'ouvrage privée en 2024,
- approfondissement des études d'avant-projet de rénovation des bâtiments et aménagements des espaces extérieurs privés et lancement des études de projet,
- votes de la division de la copropriété unique au second semestre 2024 par le biais de sept assemblées générales extraordinaires des copropriétaires,
- actualisation et précision de l'enveloppe financière du projet de rénovation et de résidentialisation et actualisation des subventions publiques et des restes à charge des copropriétaires au 1^{er} trimestre 2025,
- vote des travaux par les copropriétaires en assemblée générale extraordinaire mi 2025,
- démarrage du chantier sur les espaces privés fin 2025-début 2026.

Il convient de garantir la continuité de l'intervention et des engagements de l'ensemble des partenaires et le travail des différents prestataires et maîtres d'œuvre dans le cadre du plan de sauvegarde. En prévision de ces chantiers partenariaux, une prorogation de deux ans du dispositif est nécessaire pour sécuriser la conduite du projet et permettre le financement par l'ANAH des études, prestations et missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, un cadre conventionnel étant nécessaire pour cela.

L'avenant proposé vise à prolonger la convention initiale de deux années supplémentaires, soit jusqu'au 13 novembre 2026.

Aux termes de cette prorogation, la Métropole, en concertation avec la Ville de Villeurbanne et l'État, sera amenée à statuer, le cas échéant, sur un nouvel avenant intégrant l'actualisation des orientations du projet de transformation de la résidence (cessions foncières, création et aménagement d'espaces publics, programmation de l'îlot K) et l'actualisation coût total du plan de sauvegarde et ainsi des subventions publiques allouées au plan de sauvegarde, suite aux évolutions du marché ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la prorogation de deux ans du plan de sauvegarde 2019-2024 de la copropriété Saint-André à Villeurbanne,

b) - l'avenant de prorogation à passer entre la Métropole, l'État, l'ANAH, la Ville de Villeurbanne, la Caisse des dépôts - banque des territoires, le groupe SLCI, la société Action logement services, l'OPH Est Métropole habitat, le syndicat des copropriétaires de la résidence Saint-André et la régie Foncia Bouvet Bonnamour pour les années 2024-2026.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer ledit avenant et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 25 juin 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240624-323736-DE-1-1 Date de télétransmission : 25 juin 2024 Date de réception préfecture : 25 juin 2024
