REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 15 décembre 2025

Délibération n° 2025-3275

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Dispositif de portage temporaire de lots de copropriété sur la résidence Saint-André - Approbation de l'avenant n° 1 à la convention de portage ciblé de lots signée le 29 septembre 2022

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

Rapporteur : Madame Blandine Collin

Président : Monsieur Bruno Bernard

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 28 novembre 2025

Secrétaire élu(e) : Madame Guerin Monique

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, M. L. Barge, M. N. Barla, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme F. Bouzerda, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F. Buffet, Mme C. Burillon, Mme M. Burricand, Mme M. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, M. P. Chambon, M. P. Charmot, M. M. Chihi, 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. J. Da Passano, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G. 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, M. Y. Fournel, Mme R. 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. Grosperrin, 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. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, M. M. Le Faou, Mme M. Lecerf, M. L. Legendre, M. J. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. C. Marguin, M. R. Marion, M. P. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, M. A. Orlando, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, 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. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subaï, M. F. Thevenieau, M. Y. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme.

Absents excusés : M. G. Corazzol, Mme É. Baume (pouvoir à Mme B. Vessiller), M. P. Blache (pouvoir à Mme L. Croizier), Mme S. Chadier (pouvoir à M. L. Seguin), M. H. Dalby (pouvoir à Mme N. Dehan), M. P. David (pouvoir à M. M. Vincent), Mme J. Percet (pouvoir à M. É. Perez), M. É. Vergiat (pouvoir à Mme G. Coin), Mme S. Zdorovtzoff (pouvoir à M. M. Vieira).

Conseil du 15 décembre 2025

Délibération n° 2025-3275

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Dispositif de portage temporaire de lots de copropriété sur la résidence Saint-André - Approbation de l'avenant n° 1 à la convention de portage ciblé de lots signée le 29 septembre 2022

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 26 novembre 2025, exposant ce qui suit :

I - Contexte

La copropriété Saint-André à Villeurbanne fait l'objet d'une attention soutenue et d'un accompagnement spécifique depuis de nombreuses années de la part des collectivités, de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et de l'État. Elle fait l'objet d'un plan de sauvegarde depuis 2017 qui a pour objectifs de réhabiliter le bâti, pérenniser le fonctionnement de la copropriété, par sa réorganisation foncière et juridique, et de requalifier les espaces extérieurs. Ces mesures doivent permettre également de redresser et d'assurer la bonne organisation de sa gestion.

Une convention de plan de sauvegarde d'une durée de cinq ans a été approuvée par délibération du Conseil n° 2019-3655 du 24 juin 2019 pour la période 2019-2024. Elle comprend un volet habitat et un volet urbain. Une 2nde convention, portant sur la période 2025-2030, a été approuvée par délibération du Conseil n° 2025-2805 du 17 mars 2025.

Ce plan de sauvegarde est piloté par la Métropole de Lyon, en étroite collaboration avec la Commune de Villeurbanne et l'ANAH. La mission d'animation du plan de sauvegarde a été confiée au bureau d'études Urbanis.

Les travaux d'amélioration de l'habitat visent à :

- procéder aux mises aux normes et mises en sécurité des personnes et des biens,
- lutter contre la précarité énergétique, selon un objectif de performance énergétique de niveau bâtiment basse consommation,
- rattraper le retard d'entretien de la copropriété.

Le coût du programme de travaux des logements et de la résidentialisation des espaces extérieurs privés est estimé à 55,8 M€, toutes dépenses comprises.

Le montant maximum des aides publiques s'élève à 49,4 M€, répartis comme suit :

- ANAH : 37,7 M€,
- Métropole : 7,5 M€,
- Commune de Villeurbanne : 4,2 M€.

II - Objectifs et durée de la convention relative au portage ciblé de lots, engagée dans le cadre du plan de sauvegarde de la copropriété Saint-André à Villeurbanne, approuvée en 2022

La mise en place d'un dispositif de portage ciblé ou temporaire est l'une des actions inscrites dans la convention de plan de sauvegarde de la copropriété Saint-André.

Le portage de lots constitue, en effet, un outil d'aide au redressement des copropriétés fragiles. Son principe est l'acquisition par un porteur, pour une durée déterminée, d'un nombre de lots amenés à être améliorés (dans les parties communes et les parties privatives) avant d'être revendus. Les acquisitions se font par voie amiable, par préemption ou dans le cadre de ventes par adjudication. Les logements visés sont, en priorité, ceux de propriétaires occupants dont les difficultés financières ne leur permettent pas de prendre en charge le paiement des restes à charge des travaux. L'intervention s'accompagne d'une aide au maintien dans les lieux des occupants, avec un changement de statut d'occupation (locataires) ou de leur relogement en fonction de leur souhait et de leur situation.

Les objectifs du portage de lots sont les suivants :

- proposer une réponse aux propriétaires en situation d'impayés ou en difficulté pour régler leurs charges courantes et/ou leur quote-part de travaux,
- améliorer la santé financière de la copropriété en résorbant les situations d'impayés concernées,
- éviter des acquisitions de logement par des marchands de biens,
- améliorer le fonctionnement des instances de la copropriété grâce à l'implication du porteur.

Le dispositif de portage est porté par l'entreprise sociale de l'habitat (ESH) CDC habitat social, associé à l'office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat.

Une convention de portage immobilier et foncier, approuvée par délibération du Conseil n° 2022-1177 du 27 juin 2022, a été signée le 29 septembre 2022 par la Commune de Villeurbanne, la Métropole, l'OPH Est Métropole habitat et l'ESH CDC habitat social.

Elle porte sur une durée de 10 ans et prévoit un portage de 50 lots maximum sur cette période. Le prix d'acquisition moyen inscrit dans le plan de financement prévisionnel est de 1 565 €/m². Le prix moyen cible de revente des lots, compte tenu d'une revalorisation de biens immobiliers de la copropriété après la mise en œuvre de la requalification des immeubles et du quartier, a été estimé en moyenne à 2 275 €/m².

Le prix de revente des biens ainsi que les recettes de loyer et les subventions de l'ANAH ne permettent pas de couvrir avec certitude l'intégralité des dépenses liées à l'acquisition et à l'exploitation des lots. L'opération de portage pouvant s'avérer déficitaire pour le porteur, une participation financière des collectivités est prévue pour équilibrer l'opération. Cette dernière a été estimée à 7 760 € par lot sur la durée de la convention, soit une participation totale estimée à 387 994 € pour 50 lots, la Métropole et la Commune de Villeurbanne prenant chacune à sa charge la moitié de la dépense, soit 193 997 € pour la Métropole.

Depuis la signature de cette convention, une augmentation des prix de vente de lots sur la copropriété Saint-André et la dégradation des hypothèses financières liées au contexte global, notamment l'augmentation des taux d'intérêt d'emprunt, ont été constatées. Pour tenir compte de ces évolutions, un projet d'avenant n° 1 à la convention initiale est proposé.

III - Objectifs, contenu et durée de l'avenant n° 1 à la convention relative au portage ciblé de lots signée en 2022

Le contenu de cet avenant n° 1 a fait l'objet d'une validation partenariale en décembre 2024, puis du comité de portage en janvier 2025.

Les éléments sont les suivants :

- évolutions du prix moyen d'acquisition, fixé à 1 950 €/m², du prix moyen de revente, fixé à 2 590 €/m², et du loyer moyen, fixé à 8,50 €/m² de surface habitable. Cela améliore plusieurs hypothèses liées à l'occupation des logements, notamment le taux de vacance,

- réduction du nombre maximal de lots à acquérir par l'ESH CDC habitat social à 20 lots, contre 50 initialement, en concertation entre les partenaires,

- réévaluation à la hausse de la participation financière de la Métropole et de la Commune de Villeurbanne, en conséquence des évolutions listées plus haut : 25 738 € par lot porté, soit 514 767 € sur la durée de l'opération de portage. La participation de la Métropole est, à part égale avec celle de la Commune de Villeurbanne, d'un

montant de 257 384 € (soit 63 387 € supplémentaires par rapport à la participation prévue dans la convention initiale),

- prorogation de la durée de la convention de portage de lots d'un an, pour une durée totale de 11 ans. Ayant débuté à sa signature le 29 septembre 2022, la convention de portage de lots s'achèvera le 29 septembre 2033.

Il est proposé d'approuver l'avenant n° 1 à la convention de portage de lot ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve l'avenant n° 1 à la convention de portage ciblé de lots sur la copropriété Saint-André entre la Métropole, la Commune de Villeurbanne, l'ESH CDC habitat social et l'OPH Est Métropole habitat.

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

3° - La dépense d'investissement correspondante sera imputée sur l'autorisation globale P15 - Logement privé individualisée le 7 juillet 2025 pour un montant 23 000 000 € en dépenses à la charge du budget principal sur l'opération n° 0P15O8410.

4° - La somme à payer en investissement, soit 257 384 €, sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2026 et suivants - chapitre 204 et répartie selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 57 384 € en 2026,
- 100 000 € en 2027,
- 100 000 € en 2028.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 17 décembre 2025

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20251215-344737-DE-1-1
Date de télétransmission : 17 décembre 2025
Date de réception préfecture : 17 décembre 2025