REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 15 décembre 2025

Délibération n° 2025-3276

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Meyzieu

Objet : Accord d'intervention sociale avec l'office public de l'habitat (OPH) Lyon Métropole habitat et l'entreprise sociale de l'habitat (ESH) Alliade habitat visant à conforter les copropriétés en difficulté Les Plantées dans le cadre du rachat d'une partie des logements privés au profit de ces deux bailleurs sociaux sur sept immeubles collectifs

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction de la politique de la ville et des territoires de projet

Rapporteur : Monsieur Benjamin Badouard

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° 2025-3276

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Meyzieu

Objet : Accord d'intervention sociale avec l'office public de l'habitat (OPH) Lyon Métropole habitat et l'entreprise sociale de l'habitat (ESH) Alliade habitat visant à conforter les copropriétés en difficulté Les Plantées dans le cadre du rachat d'une partie des logements privés au profit de ces deux bailleurs sociaux sur sept immeubles collectifs

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction de la politique de la ville et des territoires de projet

Le Conseil,

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

I - Contexte

La copropriété Les Plantées à Meyzieu a été construite entre 1960 et 1967 par la société anonyme d'économie mixte. Dans cette copropriété composée de 672 logements répartis en plusieurs immeubles collectifs et pavillons, les 1ères difficultés sont apparues à la fin des années 1980 : dégradation du bâti, vandalisme, délinquance, suroccupation, augmentation de la part de locataires avec souvent de grandes difficultés sociales.

Entre 1989 et 2011, les pouvoirs publics engagent diverses actions afin d'intervenir sur les plans urbains, économiques et sociaux. Une importante requalification est réalisée dans les années 1990. Les quatre immeubles (Nantes, Dunkerque, Limoges et Ajaccio) sont réhabilités et le centre commercial est requalifié. Dans les années 2000, des espaces extérieurs sont aménagés ainsi que des espaces publics.

En parallèle et de manière à améliorer le fonctionnement des copropriétés par un découpage au plus près des responsabilités et intérêts des copropriétaires, la Métropole de Lyon et la Ville de Meyzieu soutiennent la mise en place d'une scission avec la création de plusieurs copropriétés correspondant à chaque immeuble et aux entités pavillons et centre commercial.

Les nouvelles copropriétés issues de cette scission sont restées pour la plupart fragiles dans leur fonctionnement (faible mobilisation des copropriétaires en assemblée générale, positionnement immobilier bien inférieur au prix moyen de la commune, trésorerie limitée du fait d'impayés de charges chroniques, besoin de travaux de réhabilitation énergétique ou visant la structure des bâtiments). Les dispositifs mis en place par la Métropole aux côtés de la Ville de Meyzieu, au moyen d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés et d'un protocole partenarial avec l'OPH Métropole habitat et l'ESH Alliade habitat (rachat d'une partie des logements privés au profit de ces deux bailleurs sociaux sur les deux immeubles collectifs (Nantes et Dunkerque) n'ont pas réussi à enrayer les difficultés.

Aussi, pour conforter la stratégie de redressement des copropriétés et envisager des outils opérationnels plus adaptés, l'État a retenu les copropriétés des Plantées dans la liste régionale du plan initiative copropriétés en 2021. Dans ce cadre, une étude pré-opérationnelle sur les sept bâtiments collectifs et l'Union syndicale libre a été lancée en janvier 2023. Les conclusions de cette étude ont conduit au lancement de plans de sauvegarde pour les sept copropriétés. Les conventions de plan de sauvegarde ont été approuvées par délibération de la Commission permanente n° CP-2025-4710 du 13 octobre 2025.

II - Objectifs

La stratégie d'acquisition par les bailleurs sociaux de logements dans les sept copropriétés des Plantées vient comme un outil complémentaire aux plans de sauvegarde dans le cadre de la stratégie de redressement nécessaire pour les copropriétés afin de résoudre, au cas par cas, plusieurs types de situation (impayés, non accessibilité pour des personnes à mobilité réduite, potentiel acquéreur propriétaire bailleur, refus de permis de louer). La présence d'un bailleur social dans les instances des copropriétés (conseil syndical, assemblées générales, etc.) permet d'améliorer la gouvernance et la gestion au quotidien (relations avec le syndic, mobilisation des copropriétaires, appui au vote des travaux).

Un plafond d'acquisition est fixé dans chaque immeuble pour la durée de cet accord afin de ne pas perturber les instances de décision de la copropriété ou faire basculer les majorités. Ce plafond est fixé à 25 % des logements par bâtiment, sauf pour l'immeuble Dunkerque, copropriété la plus en difficulté pour laquelle l'objectif posé à long terme est celui d'une transformation totale en logement locatif social.

En tout état de cause, l'implantation des bailleurs dans les immeubles permettra de peser sur les décisions de manière pérenne en vue des travaux et d'agir sur l'occupation des résidences.

Pour ce faire, il convient de créer un parc locatif public par le transfert de propriété d'une partie des logements au profit des bailleurs sociaux identifiés : l'OPH Lyon Métropole habitat et l'ESH Alliade habitat.

Les logements locatifs sociaux ainsi acquis et améliorés par les bailleurs sociaux seront financés en prêt locatif à usage social (PLUS) et prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). En effet, le financement en PLUS-PLAI étant permis par cet accord d'intervention sociale, malgré le périmètre quartiers prioritaires de la politique de la ville ou, exceptionnellement, en prêt locatif social par la Métropole et l'État, dans le cadre de la programmation annuelle de la délégation des aides à la pierre et par la Ville de Meyzieu (35 €/m² de surface utile). Ils permettront de contribuer à l'atteinte des objectifs triennaux fixés par l'État dans le cadre de la loi solidarité et renouvellement urbain.

Une fois remis en état, les logements locatifs sociaux vacants seront attribués à des ménages demandeurs de logement social. Les attributions seront réalisées sur la base de critères partagés dans le cadre d'une stratégie commune de mixité sociale.

Le suivi de cet accord, d'une durée de cinq ans, sera assuré par le coordinateur du plan de sauvegarde qui est la direction de projet politique de la ville, en lien avec le service logement de la Ville de Meyzieu ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve le contenu de l'accord d'intervention sociale visant à conforter les copropriétés en difficulté Les Plantées à Meyzieu.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer ledit accord à conclure avec l'État, la Ville de Meyzieu, l'ESH Alliade habitat et l'OPH Lyon Métropole habitat et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 17 décembre 2025

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20251215-343802-DE-1-1
Date de télétransmission : 17 décembre 2025
Date de réception préfecture : 17 décembre 2025