



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL**

Conseil du **28 janvier 2019**

Délibération n° 2019-3309

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Saint Priest

objet : Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) Bellevue - Première phase d'acquisitions foncières de logements et commerces - Individualisation partielle d'autorisation de programme

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Pilotage urbain - politique de la ville

**Rapporteur** : Monsieur le Vice-Président Le Faou

**Président** : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 8 janvier 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 30 janvier 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Collomb, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guiland, Mme Guillemot, MM. Hamelin, Havard, Mme Hobert, M. Huguet, Mme Iehl, MM. Jeandin, Lavache, Mmes Le Franc, Lecerf, Leclerc, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moroge, Mme Nachury, MM. Odo, Petit, Mmes Piantoni, Picard, M. Piegay, Mme Pouzergue, MM. Quiniou, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, MM. Sécheresse, Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Vergiat, Vial, Vincendet.

Absents excusés : Mme Rabatel, M. Bernard (pouvoir à M. Sécheresse), Mme Beautemps (pouvoir à M. Quiniou), MM. Genin (pouvoir à Mme Burricand), Guimet (pouvoir à M. Grivel), Lebuhotel (pouvoir à M. Sannino), Moretton (pouvoir à M. Jeandin), Passi, Mmes Perrin-Gilbert (pouvoir à Mme Iehl), Peytavin (pouvoir à M. Millet), Pietka (pouvoir à M. Bravo), M. Rabehi (pouvoir à Mme Fautra), Mmes Servien (pouvoir à Mme Bouzerda), Varenne (pouvoir à M. Dercamp), Vullien (pouvoir à M. Vincent).

Absents non excusés : M. Aggoun.

**Conseil du 28 janvier 2019****Délibération n° 2019-3309**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Saint Priest

objet : **Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) Bellevue - Première phase d'acquisitions foncières de logements et commerces - Individualisation partielle d'autorisation de programme**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Pilotage urbain - politique de la ville

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 20 décembre 2018, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

La Métropole de Lyon s'est portée candidate au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) dont le cadre est posé par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine votée le 21 février 2014. Le quartier Bellevue de la Commune de Saint Priest a été retenu pour la mise en œuvre d'un programme de renouvellement urbain d'intérêt régional lors du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) du 21 avril 2015.

Le financement des opérations par la Région Auvergne-Rhône-Alpes et l'ANRU est soumis aux règles suivantes :

- Région : engagement des opérations avant le 31 décembre 2020,
- ANRU : engagement des opérations avant le 31 décembre 2024.

Les délais d'acquisitions et de procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) dans ce quartier, initialement prévues sur la période 2020-2025, obèrent l'achèvement des acquisitions nécessaires aux opérations structurantes du projet urbain avant 2024. Ce scénario influe sur la capacité de mobilisation des participations ANRU et Région au projet et donc sur sa faisabilité financière.

L'anticipation d'un budget "acquisitions" (hors PPI 2015-2020) et de la procédure de DUP dès 2019 sécuriseraient le délai de fin des acquisitions et donc, l'engagement dès 2022 des opérations de la convention ANRU.

**I - Rappel du contexte**

Le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Bellevue compte près de 1 600 habitants (532 logements) et est un des secteurs du centre-ville de Saint Priest faisant l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Le centre-ville de Saint Priest (environ 6 000 habitants en 2015) est un territoire d'environ 60 ha comptant avant renouvellement urbain 2 550 logements, dont 1 593 en copropriétés situées dans de grands ensembles "fragiles" ou dégradés. Le premier programme de renouvellement urbain conventionné avec l'ANRU en 2007 vise à renouveler profondément le centre-ville, à relier entre eux les secteurs du centre-ville (Alpes, Ermitage, Ottina, Jaurès-Diderot, Bellevue), à renouveler l'habitat et les fonctions urbaines, ainsi qu'à améliorer le cadre de vie des grandes copropriétés. Son coût total est de 114 M€ dont 72 M€ au titre de la convention ANRU (2007-2015). La charge financière pour la Métropole est d'environ 40 M€, dont 17,9 M€ au titre de la convention ANRU.

Ce programme initial comprend, outre la démolition de 465 logements, un programme d'offre nouvelle d'environ 1 200 logements, la réhabilitation de 334 logements sociaux et 270 logements en copropriété, ainsi que la résidentialisation de 6 ensembles de logements collectifs en copropriété et en locatif social. Il a également permis le renouvellement et l'extension du groupe scolaire Joseph Brenier, la requalification des espaces extérieurs de la Maison de quartier Diderot et la réalisation d'un nouvel équipement culturel : l'artothèque de Saint Priest. Ce programme s'achèvera avec la dernière livraison de logements dans le cadre de la ZAC du Triangle, en 2021.

En centre-ville, face à l'Hôtel de ville, le quartier de Bellevue n'a pas fait l'objet d'une intervention dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain. Composé de grandes copropriétés fragiles ou dégradées, il constitue un parc social de fait en voie de dégradation rapide. L'enclavement de ce secteur conjugué au statut de copropriété empêche son développement et compromet la réussite du premier programme de renouvellement urbain du centre-ville.

## **II - Enjeux et orientations du projet de renouvellement urbain du secteur Bellevue**

Considéré par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) comme une des polarités urbaines de l'agglomération à renforcer en accueillant de grandes opérations d'habitat, des équipements et des services, le centre de Saint Priest est un lieu privilégié de renouvellement urbain, de revalorisation résidentielle, de désenclavement, de réussite éducative et d'accès à la culture.

L'intervention sur l'ensemble Bellevue et l'hyper centre-ville au titre du NPNRU conditionne sa viabilité, son extension, son attractivité globale et son offre de service ainsi que la requalification de son offre d'habitat en copropriétés. Elle conditionne aussi sa vocation de secteur d'articulation, à plus long terme, avec les secteurs stratégiques de développement de Saint Priest (gare, caserne, etc.).

A long terme, le quartier Bellevue a pour vocation de conserver son caractère résidentiel accueillant des commerces et services pleinement intégrés à un centre-ville renouvelé, multifonctionnel et attractif ainsi que d'en permettre l'extension spatiale.

La phase dite de "protocole de préfiguration" du NPNRU contractualisée avec l'ANRU le 17 mars 2017, a permis, au travers de diverses études de programmation et composition urbaine, commerciale et relative à l'habitat, de définir un projet urbain dans la perspective de sa contractualisation avec les différents partenaires du renouvellement urbain.

Le projet ainsi défini prévoit le programme suivant :

- l'aménagement d'un axe de désenclavement nord-sud,
- l'amorce d'un axe de désenclavement "modes doux" ouest-est reliant Bellevue à la rue Henri Maréchal,
- la création de 4 îlots urbains et d'une offre nouvelle de commerces (1 400 m<sup>2</sup>) et de 127 logements en accession libre,
- la diversification de l'offre résidentielle par acquisition et restructuration (transformation de faux T4 à T3) de 90 logements sociaux "de fait" sur 3 immeubles en réel logements locatifs sociaux (60 logements) ou remis sur le marché en équivalent neuf en accession abordable (30 logements),
- la résidentialisation des îlots urbains nouveaux ou regroupant au sein d'une même unité foncière des immeubles nouveaux et anciens, après remaillage viaire et scission des copropriétés actuelles,
- la restructuration de cellules commerciales (4 sur tour P + 6 sur bâtiment N) dont le bâti est conservé,
- la requalification des abords et rez-de-chaussée des équipements culturels du pôle Ottina (cinéma, médiathèque-artothèque) en lien avec les nouveaux espaces publics de l'axe de désenclavement,
- la réhabilitation de 358 logements et parties communes de 10 immeubles dans le cadre du plan de sauvegarde des copropriétés qui se déploiera à compter de 2019 sur l'ensemble Bellevue.

Cette programmation nécessite une nouvelle intervention d'acquisitions foncières importante, préalable à sa mise en oeuvre :

- l'acquisition pour démolition de 84 logements sur 2 immeubles,
- l'acquisition pour portage avant cession, en vue d'une diversification par restructuration par des opérateurs du logement social et de l'accession sociale de 90 logements,
- l'acquisition pour démolition ou requalification d'environ 23 commerces (fonds et murs) sur les bâtiments N, O et Central place, ainsi que de 4 commerces en rez-de-chaussée de la tour P.

Ce projet NPNRU et son programme opérationnel feront l'objet d'une convention pluriannuelle avec l'ANRU en 2019, pour des engagements financiers sur la période 2019-2024. Le projet se déploiera opérationnellement sur la période 2019-2028.

Afin de pouvoir mobiliser les co-financements de la Région et de l'ANRU avant la fin des délais d'engagement prévus respectivement par ces 2 partenaires, il est nécessaire de pouvoir engager une 1<sup>ère</sup> phase d'acquisitions amiables au plus tôt, à savoir dès début 2019, dans l'attente d'une seconde phase conditionnée à l'inscription de l'opération à la prochaine PPI, qui nécessitera la mise en place d'une DUP qui ne pourra être effective avant fin 2020.

Pour 2019-2020 et selon le rythme d'acquisitions prévu pour la réalisation du projet urbain, soit 174 logements et 27 commerces en 5 ans, cette 1<sup>ère</sup> phase d'acquisitions amiables et de relogements pourrait concerner :

- 26 logements, soit autant de familles à reloger, sur 4 immeubles à démolir ou restructurer, dont 12 en 2019 et 14 en 2020,
- 9 cellules commerciales au maximum, dont 3 en 2019 et 6 en 2020.

Pour ces opérations, le coût prévisionnel global et le plan de financement fixé sur la base du taux prévu dans la convention ANRU s'établissent comme suit :

- pour les 26 logements, le coût prévisionnel comprend l'acquisition amiable des biens, le coût de leur portage sur la période 2019-2020 (assurances, taxe foncière, charges de copropriété, portage de la vacance des propriétaires bailleurs pendant 6 mois) avant cession ou démolition, les frais de sécurisation et de relogements des propriétaires occupants ou des locataires (accompagnement des ménages, déménagement, frais de branchement, travaux d'embellissement du logement d'accueil, etc.).

La répartition des coûts est la suivante :

. l'acquisition de 26 logements, y compris frais de notaire et évolution de l'indice des prix, au coût unitaire moyen sur 2 ans de 105 629,62 €, soit 2 746 370 €,

. le portage de 26 logements, au coût unitaire moyen annuel de 3 872,20 € par logement, soit pour 12 logements en 2019 et 26 en 2020, un total de 147 144 €,

. la sécurisation de 26 logements, au coût unitaire de 1 500 € par logement, soit 39 000 €,

. les coûts de relogement de 26 ménages, au coût unitaire de 5 000 € par ménage, soit 130 000 €,

soit un total pour l'acquisition et la gestion de 26 logements estimé à 3 062 514 €.

- pour les 9 commerces, le coût prévisionnel comprend l'acquisition amiable des biens, leur portage (sécurisation, frais d'éviction ou de transfert, relocalisation temporaire éventuelle au centre-ville dans une cellule vacante). Le coût prévisionnel moyen par commerce est estimé à 103 800 €,

soit un coût total d'acquisition de 9 cellules commerciales et fonds de commerces et la gestion des locaux estimé à 934 200 €.

Cette opération, anticipée sur la mise en place de l'opération d'aménagement d'ensemble contractualisée dans la convention ANRU, sera financée selon les taux prévus dans cette convention et selon le plan de financement prévisionnel suivant :

- ANRU : taux de 15 % de la base de financement, soit 599 507 €,
- Région Auvergne-Rhône-Alpes : opération prévue sur le volet commerces du projet urbain, à engager avant le 31 décembre 2020, à hauteur de 80 % de la dépense maximum, soit 747 360 €,
- Commune de Saint Priest : taux de 32 % de la base de financement, soit 1 278 948 €,
- Métropole (charge nette) : 1 370 899 €

La demande d'autorisation de programme correspondant à ces opérations est de 3 996 714 € ;

Vu ledit dossier ;

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

#### DELIBERE

**1° - Approuve** l'engagement d'une partie des acquisitions foncières nécessaires au projet NPNRU de Saint Priest centre-ville Bellevue pour la période 2019-2020, pour un coût maximal de 3 996 714 €, ainsi que le plan de financement prévisionnel de la convention ANRU sur cette opération.

**2° - Décide** l'individualisation partielle de l'autorisation de programme globale P17 - Politique de la ville, pour un montant de 3 996 714 € TTC en dépenses et 2 625 815 € TTC en recettes à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 1 700 867 € en dépenses en 2019,
- 2 295 847 € en dépenses et 747 360 € en recettes en 2020,
- 1 878 455 € en recettes en 2021,

sur l'opération n° 0P17O7119.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 30 janvier 2019.**