

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

Commission permanente du 21 novembre 2022

Délibération n° CP-2022-1957

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Plan de sauvegarde Saint-Priest Bellevue - Avenant n° 1 à la convention 2020-2024

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

Rapporteur : Monsieur Renaud Payre

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 66

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 4 novembre 2022

Secrétaire élu(e) : Jérôme Bub

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, Mme Benahmed, M. Ben Itah, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, Mme Chadier, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Duvivier Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, M. Kimelfeld, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Kohlhaas, Mme Croizier (pouvoir à M. Charmot), M. Gascon (pouvoir à Mme Corsale), M. Kabalo (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Khelifi (pouvoir à Mme Brunel Vieira), Mme Nachury (pouvoir à M. Lassagne).

Commission permanente du 21 novembre 2022**Délibération n° CP-2022-1957**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Plan de sauvegarde Saint-Priest Bellevue - Avenant n° 1 à la convention 2020-2024

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

La Commission permanente,

Vu le rapport du 2 novembre 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par délibération n° 2022-1270 du 26 septembre 2022, 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 politique de la ville (QPV) de Bellevue compte 532 logements. Il est composé de 14 immeubles répartis en 6 syndicats de copropriété et constitue un parc social de fait en voie de dégradation.

Le projet centre-ville - Bellevue est inscrit au nouveau programme 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 (ANRU). 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.

Dans le cadre du projet NPNRU, 4 bâtiments de l'ensemble immobilier Bellevue (A, C, J et O), représentant 174 logements, vont faire l'objet d'une démolition ou d'une restructuration globale.

La requalification du parc résidentiel de Bellevue intervient en complément d'un plan de sauvegarde des copropriétés et du plan national initiative copropriétés (PIC), avec des objectifs de rénovation thermique élevés pour 358 logements et 10 bâtiments (P, R, F, N, K, E, D, G, H, M).

II - Enjeux et objectifs

Dans ce contexte, les orientations stratégiques du renouvellement urbain, conjuguées à l'intervention sur les copropriétés en difficulté du quartier Bellevue au centre-ville, sont :

- intégrer l'ensemble Bellevue dans le centre-ville et conforter sa dynamique de valorisation,
- ouvrir le quartier Bellevue et, par là même, améliorer le maillage du centre-ville avec les quartiers limitrophes,
- renforcer la diversité commerciale et poursuivre la dynamique d'implantation de services au public,
- conforter la qualité du cadre de vie des habitants,
- poursuivre la requalification et la diversification de l'offre d'habitat des copropriétés du centre-ville.

Outre le programme d'aménagement, une intervention importante est nécessaire sur les copropriétés dans le cadre d'un plan de sauvegarde des copropriétés et du PIC :

- une intervention visant l'amélioration de la gestion et de la gouvernance des copropriétés actuelles, notamment en préparant l'évolution du fonctionnement juridique et comptable des copropriétés à une échelle plus adaptée, par une mobilisation plus importante des copropriétaires,
- une intervention juridique et foncière visant la clarification des limites foncières des futures copropriétés et îlots résidentiels avec les futurs espaces publics limitrophes, la scission des syndicats de copropriétés existants et la réorganisation de nouvelles copropriétés viables,
- l'accompagnement social comprenant la recherche de solutions pour les copropriétaires les plus en difficultés et la mise en œuvre d'un portage ciblé pour ceux dont le maintien est compromis (impayés déjà trop importants, ressources trop faibles, etc.),
- la réhabilitation de 358 logements et parties communes de 10 immeubles non concernés par les démolitions ou les opérations de restructuration dites de recyclage des copropriétés,
- la résidentialisation des îlots urbains regroupant au sein d'une même unité foncière des immeubles nouveaux et anciens, après remaillage viaire et scission des copropriétés actuelles.

Ainsi, les interventions publiques sur les copropriétés sont un facteur clé de réussite de la requalification du quartier Bellevue et du projet de renouvellement urbain du centre-ville.

L'accompagnement des ménages et des propriétaires, dans le cadre des opérations de réhabilitation ou de résidentialisation, sera un enjeu majeur dans la réussite de ce projet d'ensemble. L'intervention sur l'ensemble Bellevue et l'hyper centre-ville, au titre du NPNRU, mais aussi au titre du PIC, permettant le redressement des copropriétés en grande difficulté, conditionne l'attractivité globale du centre-ville et la requalification du quartier Bellevue au travers de son offre d'habitat. À long terme, le quartier Bellevue a pour vocation de conserver son caractère résidentiel et d'accueillir des commerces et services pleinement intégrés à un centre-ville renouvelé.

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 5 premiers bâtiments sur 10 (tour P, F, R, N, K) et la résidentialisation d'un premier bâtiment (R).

III - Objet

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, nécessitent des ajustements.

Il est donc proposé un avenant n° 1 à la convention de plan de sauvegarde 2020-2024 pour répondre aux objectifs suivants :

1° - Volet amélioration du bâti

Pour les bâtiments actuellement en plan de sauvegarde 2020-2024 restant à traiter (F, R, N, K) :

- une réévaluation du plafond pour le programme de rénovation des bâtiments à un maximum de 50 000 € HT par logement (au lieu de 40 000 €). Au regard de la hausse des prix des matériaux et des besoins importants en travaux, il est proposé d'augmenter le montant plafond de subventions par logement afin de limiter les restes à charges pour les propriétaires. Ce montant couvre les travaux de rénovation énergétique en parties communes, de mises aux normes, d'accessibilité, d'individualisation des bâtiments et futures résidences en matière de chauffage (sous-stations et comptage), de création de locaux poubelles,
- la prise en compte, dans ce programme de rénovation, d'éventuels travaux en parties privatives résultant du programme en parties communes et contribuant à la performance énergétique. Il est proposé de subventionner ces travaux dans la limite de 25 % du montant hors taxe.

Pour les bâtiments relevant du prochain plan de sauvegarde 2025-2029 (E, D, G, H, M) :

- la création d'une enveloppe supplémentaire pour la réalisation par anticipation de travaux de toiture si ceux-ci ne peuvent attendre la prochaine contractualisation. Au regard de l'état des toitures et de la présence d'infiltrations dans certains immeubles dont les travaux ne sont pas prévus avant la prochaine contractualisation, une intervention s'avère nécessaire dès ce 1^{er} plan de sauvegarde afin d'assurer la conservation des bâtiments et leur usage. Cette enveloppe sera utilisée au fil de l'apparition des besoins, à raison de 10 allées maximum d'ici la fin du plan de sauvegarde 2020-2024. Ces travaux sont estimés à 37 000 € HT par allée, avec une modalité de calcul des aides identique aux travaux en parties communes.

Pour les bâtiments relevant du prochain plan de sauvegarde 2025-2029 (E, D, G, H, M) et les bâtiments en attente du NPNRU (A, C, J) :

- la création d'une enveloppe de 450 000 €HT pour la réalisation de travaux d'urgence en façade : les maçonneries étant très abîmées sur certains bâtiments (balcons, casquettes, jardinières bétons), il peut s'avérer nécessaire de prévoir une purge des façades en urgence et une reprise de maçonnerie pour éviter des chutes de béton. Cette enveloppe, abondée à parité par la Métropole et la Ville de Saint-Priest, sera également mobilisable sur les bâtiments concernés par le NPNRU (A, C et J), tant qu'ils sont toujours sous le régime de la copropriété et parties intégrantes des copropriétés de l'ensemble immobilier Bellevue. Cette enveloppe vient remplacer l'enveloppe travaux urgents de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), qui depuis fin 2020, n'est plus mobilisable sans procédure administrative.

2° - Volet cohérence avec le NPNRU

Sur le report des interventions globales sur le réseau de chauffage :

En dehors des travaux d'individualisation des sous-stations pris en compte dans l'enveloppe de rénovation de chaque bâtiment, il est proposé de repousser à un futur avenant ou au plan de sauvegarde 2025-2029 les interventions plus lourdes (la création de chaufferies sur 2 bâtiments était initialement prévue). Au regard des études en cours, les interventions structurelles sur le chauffage collectif de Bellevue sont en effet sujettes à évolution.

3° - Aides à l'ingénierie : préparation du plan de sauvegarde 2025-2029

Afin d'avoir une cohérence des interventions au sein du projet NPNRU, une étude de préprogrammation de 160 000 €HT, soit 192 000 €TTC, en maîtrise d'ouvrage Métropole, est inscrite dans l'avenant, avec une participation de l'ANAH à hauteur de 50 % du montant HT, et de la Ville de Saint-Priest à hauteur de 20 % du solde TTC. Le reste à charge pour la Métropole s'élèvera à 89 600 €TTC. Cette étude permettra d'anticiper et de mutualiser les études pour les 5 bâtiments du plan de sauvegarde 2025-2029. Il s'agit d'actualiser le diagnostic énergétique réalisé en 2013 sur ces bâtiments, d'élaborer un préprogramme par bâtiment en lien étroit avec les copropriétaires concernés, de mutualiser les réflexions et d'explorer des hypothèses telles que créer des surélévations afin de financer un ascenseur et/ou de végétalisation des toitures terrasses.

Un volet chauffage sera intégré au cahier des charges, afin d'accompagner les copropriétaires sur les évolutions éventuelles du mode de chauffage de Bellevue et les travaux nécessaires à intégrer à un futur programme.

La nouvelle répartition entre les financeurs du plan de sauvegarde, ANAH, Métropole, Ville de Saint-Priest, serait la suivante, suite à ces ajustements :

Financeurs	Convention 2020-2024 signée en juillet 2020 : participations prévisionnelles en €	Avenant n° 1 : participations prévisionnelles en € avec ajustements Subventions pour travaux et ingénierie	Total en €
ANAH	8 451 109	+126 393	8 577 502
<i>Métropole plan de sauvegarde</i>	<i>1 538 031</i>	<i>+336 338</i>	<i>1 874 369</i>
<i>Métropole Ecoréno'v</i>	<i>0</i>	<i>+276 000</i>	<i>276 000</i>
Sous-total Métropole	1 538 031	+612 338	2 150 369
Ville de Saint-Priest	1 458 031	+276 541	1 734 572
Banque des territoires	100 000	-12 476	87 524
Total	11 547 171	1 002 796	12 549 967

L'engagement financier complémentaire proposé pour la Métropole est de 612 338 €.

L'engagement de la Métropole sera imputé sur les crédits votés dans le cadre de dispositifs déjà en place, à travers la convention de délégation des aides de l'ANAH, adoptée par délibération de la Commission permanente n° CP-2021-0613 du 31 mai 2021 portant sur la délégation des aides à la pierre de l'État pour le parc public et de l'ANAH pour le parc privé à la Métropole pour la période 2021-2026, et de la convention-cadre s'appliquant depuis le 26 juillet 2021 et du dispositif Ecoréno'v, adopté par délibération du Conseil n° 2022-1175 du 27 juin 2022 portant sur la poursuite du dispositif Ecoréno'v en faveur de la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social pour la période 2022-2024 ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le réajustement et l'actualisation des coûts de la convention initiale du plan de sauvegarde de Saint-Priest,

b) - l'avenant n° 1 à la convention du plan de sauvegarde de Saint-Priest Bellevue à passer entre la Métropole, l'État, l'ANAH, la Ville de Saint-Priest, la Caisse des dépôts et consignations, Action Logement et Procvivis.

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 de programme globale P15 - Logement parc privé, individualisée sur les opérations n° 0P15O8411 et n° 0P15O8410 le 16 mai 2022 pour un montant de 25 000 000 € en dépenses et sur l'autorisation de programme globale P31 - Énergie, individualisée sur les opérations n° 0P31O8412 et n° 0P31O8413 le 27 juin 2022 pour un montant de 21 000 000 € en dépenses.

4° - **La recette** de fonctionnement en résultant, soit 102 400 €, sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2023 - chapitre 74 - opération n° 0P15O1172.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 22 novembre 2022

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20221121-294654-DE-1-1 Date de télétransmission : 22 novembre 2022 Date de réception préfecture : 22 novembre 2022
