

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

**Commission permanente du 17 octobre 2022**

**Délibération n° CP-2022-1844**

Commission pour avis :

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Développement urbain - Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) Saint-Priest Bellevue - Versement d'une indemnité aux copropriétaires vendeurs au titre des travaux de sécurisation de la façade du bâtiment C de la copropriété Bellevue consécutifs à une phase contradictoire de péril ordinaire

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

**Rapporteur :**

**Président :** Monsieur Bruno Bernard

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

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 30 septembre 2022

Secrétaire élu(e) : Madame Blandine Collin

Présents : M. Artigny, 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. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Duvivier Dromain, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, 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 : Mme Asti-Lapperrière (pouvoir à M. Grivel), M. Athanaze (pouvoir à M. Badouard), M. Charmot (pouvoir à Mme Sarselli), Mme Fournillon (pouvoir à M. Vincent), M. Geourjon (pouvoir à M. Pelaez).

Absent non excusé : M. Kabalo.

**Commission permanente du 17 octobre 2022****Délibération n° CP-2022-1844**

Commission pour avis :

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Développement urbain - Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) Saint-Priest Bellevue - Versement d'une indemnité aux copropriétaires vendeurs au titre des travaux de sécurisation de la façade du bâtiment C de la copropriété Bellevue consécutifs à une phase contradictoire de péril ordinaire

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 11 octobre 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, 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).

L'opération d'aménagement Saint-Priest Bellevue fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

**I - Rappel du contexte**

Le centre-ville de Saint-Priest est un territoire d'environ 60 ha comptant 1 593 logements en copropriété situés dans de grands ensembles fragiles ou dégradés. Le 1<sup>er</sup> programme national de rénovation urbaine (PNRU1) de 2007, conventionné par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) visait à renouveler profondément et relier entre eux les secteurs du centre-ville, à renouveler l'habitat et les fonctions urbaines et à améliorer le cadre de vie des grandes copropriétés.

Un NPNRU a été adopté, par délibération du Conseil n° 2019-4040 du 16 décembre 2019, afin de poursuivre la démarche initiée en 2007, en continuant l'action sur l'ensemble Bellevue.

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 copropriété. 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.).

Le projet d'aménagement urbain nécessite une nouvelle intervention d'acquisitions foncières importantes, préalable à sa mise en œuvre :

- 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 mur) sur les bâtiments N, O et central place, ainsi que de 4 commerces en rez-de-chaussée de la tour P.

Suite au constat de dégradation des balcons du bâtiment C de la copropriété Bellevue, une phase contradictoire préalable à une procédure de mise en sécurité ordinaire a été initiée en février 2022 par la Métropole de Lyon, par l'envoi d'un courrier au syndic/régie Pautet. Le syndic a inscrit à l'assemblée générale de la copropriété du 23 juin 2022 un appel de fonds de travaux urgents se traduisant par 2 appels de fonds de 700 € chacun, soit 1 400 € par copropriétaire du bâtiment C.

Le bâtiment C, qui comprend 50 logements, est concerné par le projet de renouvellement urbain car 2 allées vont être démolies et 3 vont être restructurées. La Métropole se porte donc actuellement acquéreur de l'ensemble des logements de cet immeuble. Or, l'appel de fonds pour travaux urgents a généré une situation de négociation complexe, la Métropole, en tant qu'acquéreur, imposant aux vendeurs la prise en charge de travaux dont ils ne bénéficieront pas. Les vendeurs vivent la situation comme une diminution de fait de leur prix de vente. Plusieurs vendeurs ont menacé d'annuler leur vente.

L'avenant n° 1 au plan de sauvegarde Bellevue, qui sera soumis à délibération dans les mois à venir, prévoit une enveloppe qui permettra une subvention au syndicat des copropriétaires couvrant 100 % des travaux de façade, hors taxe et hors honoraires, impliquant un reste à charge pour les copropriétaires du bâtiment C. En outre, cette subvention ne sera perçue par les copropriétaires du bâtiment C que lorsqu'une assemblée générale de la copropriété aura approuvé la régularisation de charge, soit à compter du printemps 2023.

## **II - Dispositif d'attribution de l'indemnité**

Par la présente délibération, il est proposé que la Métropole prenne en charge le montant de l'appel de charge des travaux d'urgence, en versant une indemnité de 1 400 € aux copropriétaires du bâtiment C de la copropriété Bellevue dont les biens :

- sont en cours d'acquisition par la Métropole,
- seront acquis par la Métropole avant la régularisation de charge consécutive à la prise en charge partielle (hors taxes et hors honoraires) de ces travaux par le plan de sauvegarde,
- ont, d'ores et déjà, été acquis par la Métropole avec un remboursement *a posteriori* à hauteur de l'appel de charge des travaux d'urgence qu'ils auront acquitté.

### **1° - Désignation des copropriétaires vendeurs à indemniser en urgence**

Les propriétaires de 3 appartements et 3 caves ayant signé un compromis de vente avec la Métropole sont les suivants :

- lots n° 134 et n° 121 (appartement et cave), situés 7 rue Paul Mistral, appartenant à :
  - . monsieur Walid Ouertani,
  - . madame Basma Ouertani (épouse Basma),
  - . madame Dalel Ouertatani (épouse Foukia),
  - . madame Dorsaf Ouertatani (épouse Omri),
  - . monsieur Ezzedine Soltani,
  - . madame Aouatef Ouertatani (épouse Boussaidi) ;
- lots n° 51 et n° 44 (appartement et cave), situés 3 rue Paul Mistral, appartenant à madame Sylvette Ortega,
- lots n° 59 et n° 43 (appartement et cave), situés 3 rue Paul Mistral, appartenant à monsieur Rasim Ersoz et madame Muruvet Ersoz (épouse Ersoz).

D'anciens propriétaires d'un appartement et d'une cave ayant cédé leurs biens à la Métropole après s'être acquittés de l'appel de fonds pour travaux urgents sont aussi concernés :

- lots n° 79 et n° 63 (appartement et cave), situés 4 rue Paul Mistral, acquis par la Métropole le 14 septembre 2022 et appartenant à monsieur Larbi Zebri et madame Sara Esmibouhalouane (épouse Zebri) à hauteur de 700 € (premier appel du syndic).

### **2° - Application du dispositif pour les futures ventes réalisées avant la régularisation de charge consécutive à l'avenant du plan de sauvegarde**

Les copropriétaires du bâtiment C non visés ci-dessus qui céderont leurs biens à la Métropole avant la régularisation de charge consécutive à l'avenant du plan de sauvegarde, seront éligibles au dispositif d'indemnisation des travaux de sécurisation de la façade.

L'indemnité leur sera attribuée à leur demande, sur production d'un acte de vente définitif antérieur à la délibération de l'assemblée générale emportant la régularisation de charge consécutive à la prise en charge partielle (hors taxe et hors honoraires) de ces travaux par le plan de sauvegarde ;

Vu ledit dossier ;

**DELIBERE****1° - Approuve :**

a) - le dispositif d'indemnisation des travaux de sécurisation de la façade suite au constat de dégradation des balcons du bâtiment C de la copropriété Bellevue, dont les biens ont été acquis, ou sont en cours d'acquisition, par la Métropole dans le cadre du projet NPNRU Saint-Priest Bellevue,

b) - le versement d'une indemnité de 1 400 € aux copropriétaires dudit bâtiment ayant signé un compromis de vente avec la Métropole, montant correspondant aux 2 appels de charge formulés par le syndic/régie Pautet de la copropriété Bellevue. Les copropriétaires concernés sont :

- Consorts Ouertani-Ouertatani-Soltani,
- madame Sylvette Ortega,
- époux Ersoz,

c) - le versement d'une indemnité de 700 € aux copropriétaires dudit bâtiment ayant signé un acte de vente avec la Métropole, qui se sont acquittés du premier appel de charge formulé par le syndic/régie Pautet de la copropriété Bellevue. Les copropriétaires concernés sont :

- époux Zebri.

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

**3° - La dépense** totale correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P17 - Politique de la ville, individualisée le 11 juillet 2022, pour un montant de 15 679 863 € en dépenses et de 2 625 815 € en recettes sur l'opération n° 0P17O7119.

**4° - Le montant** à payer sera imputé sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2022 - chapitre 21.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 18 octobre 2022**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20221017-294556-DE-1-1 Date de télétransmission : 18 octobre 2022 Date de réception préfecture : 18 octobre 2022
---