

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

**Conseil du 27 mars 2023**

**Délibération n° 2023-1649**

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 de Saint-Priest Bellevue - Approbation d'une convention-type de participation financière pour l'enveloppe travaux conservatoires urgents en façade

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 : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 10 mars 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Matthieu Vieira

**Présents** : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chih, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pilon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, M. Vullierme, Mme Zdorovtsoff.

**Absents excusés** : M. Buffet (pouvoir à M. Cochet), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), Mme Etienne (pouvoir à Mme Giromagny), M. Mône (pouvoir à Mme Fontanges), M. Smati (pouvoir à Mme Dupuy).

**Conseil du 27 mars 2023****Délibération n° 2023-1649**

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 de Saint-Priest Bellevue - Approbation d'une convention-type de participation financière pour l'enveloppe travaux conservatoires urgents en façade

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 mars 2023, exposant ce qui suit :

**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 plan 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.

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

En plus du NPNRU, la requalification du parc résidentiel de Bellevue intervient, dans le cadre 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 plan initiatives copropriétés :

- 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 première convention de plan de sauvegarde 2020-2024, signée le 7 juillet 2020, contractualise une 1<sup>ère</sup> 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).

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, ont nécessité des ajustements.

Un avenant n° 1 à la convention de plan de sauvegarde 2020-2024 a été adopté, par délibération de la Commission permanente n° CP-2022-1957 du 21 novembre 2022, afin de prendre en compte ces ajustements.

Cet avenant comprend, 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 maçonneries 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.

Pour rappel, la règle de financement de ces travaux d'urgence est la suivante : 50 % du HT pour chacun des financeurs Ville et Métropole, le total des aides étant plafonné à 450 000 €, soit une participation de la Métropole à hauteur de 225 000 €. Dix dossiers maximum seront déposés pour instruction.

Les subventions seront versées en direct sur le compte travaux du bâtiment ou à la SACICAP Procvivis Rhône, partenaire du plan de sauvegarde, en cas de préfinancement partiel ou total des travaux.

### **III - Convention-type**

Afin de mettre en œuvre cette enveloppe spécifique car non adossée aux crédits de l'ANAH, la présente délibération autorise le Président à signer les conventions financières nécessaires avec les syndicats de copropriétaires de Bellevue des bâtiments concernés et leur représentant.

Ces conventions pourront être signées au fur et à mesure des besoins urgents constatés, à partir du modèle type joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

**DELIBERE****1° - Approuve :**

a) - la mise en œuvre de travaux conservatoires urgents en façade dans le cadre du plan de sauvegarde Saint-Priest Bellevue,

b) - la convention-type de participation financière à passer entre la Métropole et chaque syndicat de copropriétaires de Bellevue et leurs représentants,

c) - le versement des aides sur le compte travaux du bâtiment ou à l'organisme Procivis Rhône, en cas de préfinancement partiel ou total des travaux.

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

**3° - La dépense** d'investissement correspondante, soit 225 000 €, 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.

**4° - Le montant** à payer sera imputé sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2023 et suivants - chapitre 204, pour un montant maximum de 225 000 €.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 29 mars 2023**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230327-302043-DE-1-1 Date de télétransmission : 29 mars 2023 Date de réception préfecture : 29 mars 2023
---