



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **29 janvier 2020**

Délibération n° 2020-4207

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Saint Priest

objet : Convention de programme pour la mise en oeuvre du plan de sauvegarde 2020-2024 en faveur de l'ensemble de copropriétés Bellevue

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Vessiller

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 31 décembre 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : vendredi 31 janvier 2020

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, M. 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 Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Mme Barbasso Bruas, M. Barret, Mmes Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, MM. Buffet, Cachard, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Huguet, Jeandin, Lavache, Mmes Le Franc, Lecerf, Leclerc, M. Lung, Mmes Maurice, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, MM. Sécheresse, Uhlich, Vaganay, Vergiat, Vincendet.

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à Mme Runel), Colin (pouvoir à M. Pouzol), Mmes Balas (pouvoir à M. Guillard), Basdereff (pouvoir à M. Petit), Burillon (pouvoir à M. Denis), Burricand (pouvoir à M. Millet), MM. Butin (pouvoir à Mme David), Charmot (pouvoir à Mme de Malliard), Devinaz (pouvoir à M. Bret), Forissier (pouvoir à M. Cochet), Fromain (pouvoir à M. Huguet), Mme Iehl, MM. Lebuhotel (pouvoir à Mme Gailliout), Martin (pouvoir à M. Girard), Passi, Mmes Reveyrand (pouvoir à Mme Le Franc), Servien (pouvoir à Mme Giraud), M. Sturla (pouvoir à M. Sannino), Mmes Tifra (pouvoir à Mme Belaziz), Varenne (pouvoir à M. Dercamp), Vullien (pouvoir à M. Vincent).

Absents non excusés : MM. Vesco, Aggoun, Collomb, Genin, Mmes Hobert, Michonneau, Piantoni.

Conseil du 29 janvier 2020**Délibération n° 2020-4207**

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

commune (s) : Saint Priest

objet : **Convention de programme pour la mise en oeuvre du plan de sauvegarde 2020-2024 en faveur de l'ensemble de copropriétés Bellevue**

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 décembre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Éléments de cadrage

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. Un 1^{er} programme de renouvellement urbain conventionné avec l'Agence nationale du renouvellement urbain (ANRU), en 2007, visait 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.

Ce programme initial a nécessité notamment la démolition de 465 logements, un programme d'offre nouvelle d'environ 1 200 logements, la résidentialisation de 6 ensembles de logements collectifs en copropriété et en locatif social ainsi que la réhabilitation de 334 logements sociaux et 270 logements en copropriété, notamment dans le cadre d'un plan de sauvegarde concernant la copropriété Alpes C et D sur la période 2013-2018.

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 1^{er} 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 1^{er} programme de renouvellement urbain du centre-ville.

L'ensemble immobilier Bellevue a fait l'objet depuis 2009 d'une veille et d'une attention particulière compte tenu de ses difficultés de fonctionnement, de sa population également fragile et parfois en précarité, et de son classement en quartier prioritaire de la politique de la ville. Ainsi le diagnostic synthétique suivant a pu être dressé :

- l'ensemble immobilier Bellevue situé en face de l'Hôtel de Ville, en plein centre-ville de Saint Priest, se paupérise. Il accueille 47 % de propriétaires occupants et 53 % de logements locatifs. Le parc résidentiel est constitué à 89 % de petits T4 de moins de 70 m²,

- le niveau des impayés est important et variable (de 8 % à 25 %) selon les syndicats et concerne principalement les propriétaires occupants,

- depuis la fin des années 90, plusieurs bailleurs sociaux ainsi que la Ville de Saint Priest sont présents en diffus (81 logements) dans différents immeubles des copropriétés de Bellevue,

- en 2009, une étude sociologique et de fonctionnement juridique a permis de constater les difficultés de fonctionnement des différents conseils syndicaux, plus ou moins actifs, dont certains bâtiments sont majoritairement locatifs et de montrer la nécessité d'initier une démarche de qualification des conseillers syndicaux,

- en 2013, un audit énergétique et technique a été mené avec l'aide des collectivités et dans le cadre du 1^{er} plan de sauvegarde concernant les copropriétés du centre-ville. Les bâtiments sont classés en étiquette D et E,
- malgré la dégradation continue des immeubles, les projets de travaux ne sont pas votés en assemblée générale, faute de capacité financière des copropriétaires. Les derniers ravalements de façade datent de 1989,
- le marché immobilier est peu actif (moins de 2 % par an) et se traduit par des prix de vente très bas d'environ 1 200 €/m² en 2018 contre 1 986 €/m² sur la commune et 3 278 €/m² sur le territoire de la Métropole.

L'intervention sur l'ensemble Bellevue et l'hyper centre-ville, au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), mais aussi au titre du plan initiative copropriétés (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.

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.

Ainsi, outre le programme d'aménagement sur le quartier Bellevue, une intervention importante est nécessaire sur les copropriétés de l'ensemble résidentiel éponyme 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 difficulté 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, le plan de sauvegarde des copropriétés, dans le cadre du PIC, avec notamment des objectifs de rénovation thermique élevés de 10 immeubles et 358 logements, est un facteur clé de réussite de la requalification du quartier Bellevue et du projet de renouvellement urbain du centre-ville.

L'accompagnement des familles 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.

III - Coûts et engagements financiers

L'estimation du coût prévisionnel global de l'intervention sur les copropriétés de l'ensemble Bellevue pour la période 2020-2029 s'établit à environ 29 000 000 € TTC. La mise en œuvre de ce programme sur 10 ans nécessite 2 dispositifs successifs, la durée légale d'un plan de sauvegarde étant de 5 années. Une 1^{ère} contractualisation de plan de sauvegarde des copropriétés est donc nécessaire pour la période 2020-2024, la suivante couvrira la période 2025 à 2029.

L'ensemble des volets sera déployé sur les différents bâtiments selon un calendrier qui coïncide avec le déploiement du projet de renouvellement urbain sur le quartier centre-ville Bellevue sur la période 2020-2029.

Le plan de financement prévisionnel pour la période 2020-2024 pour l'ensemble du dispositif s'établit comme suit, avec un total de participations des partenaires de 11 547 171 € :

Plan de sauvegarde 2020-2024 (en €)	Agence nationale de l'habitat (ANAH)	Métropole de Lyon investissement / subventions aux travaux	Métropole de Lyon fonctionnement	Ville de Saint Priest	Banque des territoires	Total participations maximum 2020-2024 (en €)
juridique et foncier	270 000					270 000
amélioration du bâti y compris conception, évolution réseau de chaleur et résidentialisations	7 558 107	1 217 939	47 520	1 265 459		10 089 025
gestion et gouvernance - aide au redressement.	68 000					68 000
accompagnement social / portage ciblé	230 002		68 572	68 572		367 146
gestion de proximité	75 000		24 000	54 000		153 000
suivi animation	250 000		180 000	70 000	100 000	600 000
Total	8 451 109	1 217 939	320 092	1 458 031	100 000	11 547 171

Le montant global des participations des partenaires pour la 2^{ème} période d'intervention, de 2025 à 2029 est estimé à environ 12 000 €

Au total les financements 2020-2024 des partenaires représentent pour :

- l'ANAH : 73,2 % y compris les financements au titre du PIC,
- la Métropole : 13,3 %,
- la Ville de Saint Priest : 12,6 %,
- la Banque des territoires : 0,9 %.

Les crédits en investissement en ce qui concerne la Métropole sont votés dans le cadre de la délégation des aides de l'ANAH et, le cas échéant, dans le cadre des votes d'autorisations de programme du dispositif Ecoreno'v. Pour la période 2020-2024, les crédits d'investissements pour le plan de sauvegarde de Saint Priest sont évalués à 1 217 939 €. Les crédits de fonctionnement pour la même période sont évalués à 320 092 €.

Le marché d'animation du programme a, par ailleurs, fait l'objet d'une décision de la Commission permanente n° CP-2019-3034 du 8 avril 2019. Un prestataire a été désigné dans ce cadre, pour un an renouvelable 4 fois ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le programme pour la mise en œuvre du plan de sauvegarde de l'ensemble de copropriétés Bellevue à Saint Priest pour les années 2020 à 2024,

b) - la convention à passer entre la Métropole, l'ANAH, la Ville de Saint Priest et la Banque des territoires pour les années 2020 à 2024.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ladite convention et tout autre document s'y référant.

3° - La dépense de fonctionnement en résultant sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2020 et suivants - chapitre 011 - opération n° 0P15O1172.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 31 janvier 2020.