



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **26 avril 2021**

Décision n° **CP-2021-0516**

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) de Saint Priest Bellevue centre-ville - Indemnisation des ménages concernés par le relogement - Subvention au dispositif complémentaire au relogement, d'aide à l'acquisition et de logements d'échange - Individualisation partielle d'autorisation de programme

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction pilotage urbain

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 9 avril 2021

Secrétaire élu : Monsieur Jérôme Bub

Affiché le : mardi 27 avril 2021

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

Commission permanente du 26 avril 2021**Décision n° CP-2021-0516**

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

commune (s) : Saint Priest

objet : **Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) de Saint Priest Bellevue centre-ville - Indemnisation des ménages concernés par le relogement - Subvention au dispositif complémentaire au relogement, d'aide à l'acquisition et de logements d'échange - Individualisation partielle d'autorisation de programme**

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction pilotage urbain

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 7 avril 2021, 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.

I - Rappel du contexte et des enjeux du renouvellement urbain

Le centre-ville de Saint Priest est 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. Il constitue un lieu privilégié de renouvellement urbain, de revalorisation résidentielle, de désenclavement, de réussite éducative et d'accès à la culture.

Le quartier Bellevue (1 600 habitants, 532 logements) se situe en centre-ville, en face de l'Hôtel de Ville. Il se compose de grandes copropriétés fragiles ou dégradées et constitue un parc social de fait en voie de dégradation rapide. L'enclavement de ce secteur conjugué au statut de copropriété empêche son amélioration.

Le projet Bellevue - centre-ville est inscrit au 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 concerne le secteur Bellevue et l'hypercentre, dans la continuité des opérations de renouvellement urbain développées depuis 2004 en centre-ville dans le cadre de la première convention ANRU.

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 (gare, secteur Chabal, etc.).

Les objectifs fixés pour conduire ce projet sont les suivants :

- restructurer la composition urbaine du quartier,
- diversifier l'offre de logements,
- restructurer l'offre commerciale et de service,
- améliorer les espaces publics de centralité,
- créer un maillage viaire public,
- développer les mobilités douces.

Le projet d'aménagement s'inscrit dans des préoccupations de qualité environnementale en matière de construction et de traitement des espaces publics.

Complémentairement au NPNRU, la requalification du parc résidentiel de Bellevue interviendra dans le cadre d'un plan de sauvegarde des copropriétés et du plan national initiative copropriétés, avec des objectifs de rénovation thermique élevés pour 358 logements.

II - Le dispositif général de relogement

La mise en œuvre de l'opération d'aménagement nécessite l'acquisition de 174 logements dont 84 qui seront démolis et 90 qui seront restructurés. Une première délibération du Conseil n° 2019-3309 du 28 janvier 2019 a permis d'engager le processus d'acquisitions foncières des logements et des commerces en mode amiable. Le projet urbain de Bellevue se déroulant en site de copropriété privée, des modalités opérationnelles spécifiques sont à mettre en place pour parvenir à libérer les immeubles en vue des transformations urbaines.

En raison de la vacance de quelques logements, le volume de relogement prévisionnel prenant en compte les éventuelles décohabitations ou séparations, est évalué à 164 environ. Le statut d'occupation des logements varie entre des propriétaires occupants (43 %) et des locataires de logements propriété de bailleurs privés (PB) (30 %), de bailleurs sociaux (15 %), ou de la Ville (13 %).

Conformément à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain qui renvoie au règlement général de l'ANRU, et à la charte de relogement annexée à la convention-cadre métropolitaine du NPNRU, le projet de Bellevue a pour objectif de mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Le règlement général de l'ANRU, section 2.2.2, relative au recyclage des copropriétés dégradées, prévoit un forfait global pour couvrir les frais de relogement mis en œuvre par la maîtrise d'ouvrage de l'opération. L'assiette de dépense subventionnable de l'ANRU est un forfait de 5 000 € par ménage relogé ainsi que précisé dans la délibération du Conseil n° 2019-3309 du 28 janvier 2019.

La Métropole, maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble et donc des relogements, a décidé d'affecter ce forfait de la manière suivante :

- 1 400 € par ménage pour la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) relogement externalisée désignée par la Métropole en novembre 2019, chargé de l'accompagnement et du suivi du relogement.
- 3 600 € par ménage pour les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage.

Les modalités d'indemnisation des frais de relogement et réinstallation sont définies de la manière suivante :

- l'aide directe aux occupants (propriétaires occupants et locataires du parc privé)

Pour mener à bien l'opération de relogement, il convient que la Métropole indemnise tous les ménages concernés par l'opération de relogement du projet de renouvellement urbain à compter de la signature de la convention pluriannuelle ANRU.

Les ménages concernés sont les titulaires d'un bail, ainsi que leurs conjoints, ascendants ou descendants directs qui sont recensés et comptabilisés, comme décohabitants lors du diagnostic social.

L'indemnité globale de la Métropole pour les ménages titrés et décohabitants vise à couvrir tout ou partie des dépenses relatives à la réalisation du relogement (déménagement, installation du ménage) et prend la forme d'un forfait fixé à 3 600 € HT.

Les ménages devront adresser une demande écrite à la Métropole pour obtenir le versement de cette indemnité, en justifiant leur déménagement.

- l'aide versée aux locataires issus du parc locatif social diffus au sein de l'ensemble Bellevue

Une subvention exceptionnelle sera versée aux bailleurs sociaux, propriétaires de logements locatifs sociaux en diffus au sein des copropriétés de Bellevue, en amont de l'acquisition par la Métropole de leur patrimoine dans le cadre de l'opération NPNRU. Ils verseront eux-mêmes l'indemnité aux locataires à reloger.

Une convention sera passée avec chaque bailleur social, afin de déterminer les conditions et modalités de versement de l'aide au relogement.

L'indemnité globale de la Métropole pour les ménages titrés et décohabitants vise à couvrir tout ou partie des dépenses relatives à la réalisation du relogement (déménagement, installation du ménage) et prend la forme d'un forfait fixé à 3600 € hors champ de TVA (HCTVA).

- montant et affectation des dépenses des dispositifs de relogement

Les dépenses de MOUS estimées à 229 600 € pour les 164 ménages seront imputées au budget de fonctionnement de la Métropole. Quant aux frais de gestion des biens (assurances, taxe foncière, charges de copropriété, portage de la vacance des propriétaires bailleurs pendant 6 mois et travaux de sécurisation), également imputés au budget de fonctionnement, ils sont estimés pour les 178 logements à 689 251,60 € TTC.

L'indemnité forfaitaire et la subvention aux bailleurs sont fixées à 3 600 € par ménage, avec une enveloppe financière prévisionnelle de 590 400 €, intégrant celle prévue dans la délibération du Conseil n° 2019-3309 du 28 janvier 2019. Ces dépenses seront imputées sur l'autorisation de programme individualisée pour les acquisitions foncières de NPNRU centre-ville Bellevue.

Les dépenses de MOUS et l'indemnité de relogement bénéficient d'un co-financement de l'ANRU et de la Ville de Saint Priest réparti de la manière suivante :

- pour les relogements des 90 logements en restructuration/recyclage : 28 % ANRU, 31 % Ville, 31 % Métropole de participation au déficit de l'opération,

- pour les relogements des 84 logements en démolition : 15 % ANRU, 40 % Ville et 45 % Métropole de participation au déficit de l'opération.

Ces modalités de financement sont rappelées dans la convention pluriannuelle NPNRU.

Les conditions d'attribution des subventions de l'ANRU sont détaillées dans le règlement général et dans le règlement financier de l'ANRU.

La participation de la Ville sera définie par une convention de participation lors de l'établissement du bilan global de l'opération d'aménagement/recyclage.

III - Un dispositif complémentaire au relogement des propriétaires

Pour favoriser des trajectoires résidentielles correspondant à la fois aux attentes, capacités et besoins des ménages, un dispositif d'aides complémentaires au relogement est mis en place à destination des propriétaires, sur le modèle de l'accompagnement réalisé sur la copropriété des Alpes dans le cadre du premier programme national de rénovation urbaine (PNRU 1). Il présente un enjeu social important pour favoriser une trajectoire résidentielle positive pour ces ménages et un enjeu économique pour la maîtrise du temps de relogement en facilitant les ventes en phase amiable.

Ce dispositif est sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Saint Priest. Il se déclinera en 2 types de mesures distinctes :

- des primes à l'accession à hauteur de 35 000 € par logement, réservées aux propriétaires occupants, leur permettant de procéder à une nouvelle acquisition. Cette prime est versée par la Ville sous forme forfaitaire et est destinée à couvrir en partie l'écart entre le prix de rachat, par la Métropole, du logement occupé et le prix du nouveau bien visé par le propriétaire, ainsi que des travaux à réaliser dans le nouveau logement. Cette dernière disposition vise les ménages à reloger souhaitant acheter un logement dans un des bâtiments de l'ensemble Bellevue couvert par le dispositif plan de sauvegarde, dont les prix sont modérés mais les travaux en parties privatives potentiellement nombreux. Le calcul de cette prime inclura les frais de notaire devant être payés par le ménage.

Chaque ménage ne pourra bénéficier qu'une seule fois de la prime. Elle sera versée au notaire par le biais d'un arrêté de subvention, sur production de l'offre de prix de la Métropole acceptée par le propriétaire, et du compromis d'achat du nouveau logement. Cette prime ne concerne pas les décohabitants.

- un dispositif "logement d'échange" ciblé en priorité pour les propriétaires occupants les plus fragiles (âge, ressources, problématiques familiales) ou pour solutionner des situations de blocage fort de la part de propriétaires bailleurs. Ces biens, destinés à l'échange, sont des biens situés à Saint Priest et acquis par la Ville. Le dispositif s'accompagne d'une prime pour la réalisation de travaux d'embellissement dans ce nouveau logement dit "d'échange".

Si, par ailleurs, le propriétaire occupant le souhaite, il peut aussi bénéficier d'un relogement en logement locatif social.

Le coût global du dispositif d'aide au relogement mis en œuvre par la Ville de Saint Priest dans le cadre du NPNRU de Saint Priest Bellevue centre-ville est évalué à la somme de 2 224 300 €, incluant les primes de 35 000 € et les primes de 14 000 € pour travaux dans les logements d'échange.

Ce dispositif d'accompagnement complémentaire au relogement sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Saint Priest avec un cofinancement de la Métropole à hauteur de 25 % du coût HT. Une subvention de 556 075 € sera versée à la Ville de Saint Priest selon les modalités inscrites dans la convention de participation financière entre la Ville et la Métropole.

IV - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

La mise en œuvre du dispositif complémentaire pour le relogement et l'acquisition des biens aux propriétaires nécessite d'individualiser l'autorisation de programme pour le versement d'une subvention à la Ville de Saint Priest dans le cadre du dispositif complémentaire aux relogements, pour un montant total de 556 075 €.

V - Calendrier prévisionnel

Dans le respect de la convention de l'ANRU approuvée par délibération du Conseil n° 2019-4040 du 16 décembre 2019 et signée par les partenaires le 11 février 2020 pour la mise en œuvre du programme du NPNRU de Saint Priest Bellevue centre-ville, les acquisitions foncières et les derniers relogements doivent se poursuivre et s'achever fin 2024 suite à la mise en œuvre de procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) ;

Vu le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU ;

Vu la convention pluriannuelle n° 986 du projet de renouvellement urbain de Saint Priest Bellevue ;

Vu ledit dossier ;

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

DECIDE

1° - Approuve :

a) - les montants et modalités d'indemnisation pour les ménages relogés, propriétaires occupants ou issus du parc locatif privé,

b) - les montants et modalités d'indemnisation des occupants issus du parc locatif social en diffus au sein de l'ensemble Bellevue,

c) - le cofinancement du dispositif complémentaire au relogement "prime à l'accession" et "logement d'échange" mis en place par la Ville de Saint Priest,

d) - la convention de participation financière entre la Métropole et la Ville de Saint Priest relative à la participation de la Métropole au dispositif complémentaire au relogement "prime à l'accession" et "logement d'échange".

2° - Autorise monsieur le Président à signer les conventions :

a) - d'attribution d'indemnités et subventions de la Métropole pour le relogement des ménages issus du parc locatif social, locatif libre et propriétaires occupants de l'ensemble Bellevue à Saint Priest,

b) - de participation financière de la Métropole aux dispositifs complémentaires "prime à l'accession" et "logement d'échange" pour le relogement et l'acquisition des biens aux propriétaires sous maîtrise d'ouvrage Ville de Saint Priest,

3° - Décide l'individualisation partielle de l'autorisation de programme P17 - Politique de la ville, pour un montant de 556 075 € TTC, en dépenses, à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 194 626,25€ en 2021,
- 139 018,75 € en 2022,
- 222 430,00€ en 2023,

sur l'opération n° 0P17O7188.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 556 075 € en dépenses.

4° - Le montant d'investissement à payer sera imputé sur les crédits à inscrire au budget principal - exercices 2021 et suivants - chapitre 204.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 27 avril 2021.