

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 27 juin 2022

Délibération n° 2022-1177

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Dispositif de portage temporaire de lots de la copropriété Saint-André à Villeurbanne - Approbation de convention

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

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 10 juin 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Matthieu Vieira

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, 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. Charlot, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, 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 Dromain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, 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. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, 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, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme Asti-Lapperrière (pouvoir à M. Grivel), M. Marion (pouvoir à M. Novak), Mme Fréty (pouvoir à M. Bub), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), Mme Georgel (pouvoir à Mme Popoff), M. Boumertit (pouvoir à M. Legendre), M. Corazzol (pouvoir à Mme Jannot), M. Kabalo (pouvoir à Mme Perriet-Roux), Mme Percet (pouvoir à M. Barla).

Conseil du 27 juin 2022**Délibération n° 2022-1177**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Dispositif de portage temporaire de lots de la copropriété Saint-André à Villeurbanne - Approbation de convention

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 juin 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte et éléments de cadrage

La copropriété Saint-André est l'une des plus importantes de l'agglomération lyonnaise, avec 640 logements, 2 200 habitants, 10 bâtiments de type barre et un tènement foncier privé de 6,4 h. Une galerie commerciale et des équipements publics (crèche, Maison de la Métropole (MDM) et associations d'aides aux personnes) confèrent à cet espace, en partie public, un usage public. La taille de cette copropriété induit une gestion complexe dans son fonctionnement quotidien, mais également un coût important de maintenance des espaces extérieurs.

Située dans le périmètre du quartier prioritaire politique de la ville (QPV) des Broses défini par l'État et dans le périmètre du projet Carré de Soie, elle s'inscrit dans un contexte urbain en forte mutation : projet zone d'aménagement concerté (ZAC) Carré de Soie, Médopôle, Autre Soie, évolution du foncier Alsthom, etc. Ce contexte est favorable pour consolider une évolution positive de la résidence.

La copropriété Saint-André fait l'objet d'une attention soutenue et d'un accompagnement spécifique depuis de nombreuses années de la part des collectivités, de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de l'État. Depuis 2017, un plan de sauvegarde a pour objectif de réhabiliter le bâti et de pérenniser son fonctionnement à travers sa réorganisation foncière et juridique ainsi que la requalification des espaces extérieurs. Ces mesures doivent permettre également de redresser et d'assurer la bonne organisation de sa gestion.

Une convention de plan de sauvegarde d'une durée de 5 ans (2019-2024), comprenant un volet habitat et un volet urbain, a été votée par la Métropole de Lyon le 24 juin 2019 par délibération du Conseil n° 2019-3655 et signée fin 2019.

Ce plan de sauvegarde est piloté par la Métropole de Lyon en étroite association avec la Ville de Villeurbanne et l'Anah. La mission d'animation du plan de sauvegarde a été confiée au bureau d'études Urbanis.

Les travaux d'amélioration de l'habitat doivent permettre de :

- procéder aux mises aux normes et mise en sécurité des personnes et des biens,
- lutter contre la précarité énergétique (objectif performance énergétique Bâtiment basse consommation - BBC),
- rattraper le retard d'entretien afin de changer l'image de la copropriété.

Le programme de travaux des logements et de la résidentialisation des espaces extérieurs privés est estimé à 49 067 869 € toutes dépenses comprises.

Le plan de financement prévisionnel des interventions sur les espaces privés s'établit comme suit jusqu'en 2028 :

- Anah :	34 554 663 €
- Métropole :	6 793 631 €
- Ville de Villeurbanne :	3 473 741 €
- reste à charge pour la copropriété :	4 245 843 €

Un plafond de montant de travaux maximum subventionnables a été fixé à 43 908 000 € HT par les partenaires.

Le financement des travaux de copropriété s'inscrit dans le cadre du plan initiatives copropriétés (PIC) de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et des dispositifs Ecoreno'v (Métropole) et MaPrimeRénov' copropriété (Anah).

II - Objectifs et durée de la convention de portage de lots

La mise en place d'un dispositif de portage ciblé ou temporaire de lots a été prévue par la convention de plan de sauvegarde de Saint-André comme l'un des volets d'action.

Le portage de lots constitue en effet un outil d'aide au redressement des copropriétés fragiles. Son principe est l'acquisition par un porteur, pour une durée déterminée, d'un nombre de lots qui vont être améliorés (parties communes et parties privatives) avant d'être revendus. Les acquisitions pourront se faire par voie amiable, par préemption ou dans le cadre de ventes par adjudication. Les logements visés sont, en priorité, ceux des propriétaires occupants présentant des difficultés financières ne leur permettant pas de prendre en charge le paiement des restes à charge des travaux. L'intervention s'accompagne d'aide au maintien dans les lieux des occupants, avec un changement de statut (locataires), ou à leur relogement, en fonction de leur souhait et de leur situation.

Les objectifs du portage de lots sont les suivants :

- assainir les comptes de la copropriété pour assurer la pérennité du bâti et l'entretien des immeubles,
- faire levier pour améliorer la gouvernance de la copropriété et faciliter la prise de décisions constructives allant dans le sens du redressement,
- accompagner les propriétaires ne pouvant plus se maintenir dans les lieux vers un relogement prioritairement dans le parc social, voire dans le parc privé,
- revendre les logements à des acquéreurs solvables s'engageant à respecter le fonctionnement de la copropriété,
- lorsque c'est jugé souhaitable, en particulier à la demande de maintien dans les lieux des occupants, maintenir les propriétaires en place dans leur logement *via* un changement de statut en tant que locataire.

Un travail des partenaires du plan de sauvegarde avec Est Métropole habitat a été engagé depuis plusieurs années en ce sens. Le dispositif de portage, objet de cette délibération, est porté par CDC Habitat social, associé à Est Métropole habitat.

La convention a une durée de 10 ans et prévoit un portage de 50 lots maximum sur cette période. Cette durée pourra être prolongée si besoin par voie d'avenant.

Les co-signataires sont la Métropole, la Ville de Villeurbanne, CDC Habitat social et Est Métropole habitat.

III - Engagements financiers

Dans l'exécution de la convention, chacune des parties agit dans le cadre de la mission d'intérêt public qu'elle poursuit, en dehors de toute recherche d'un quelconque profit.

Le dispositif bénéficie d'un soutien financier de l'Anah pour l'ingénierie (70 % des dépenses subventionnables, avec un plafond de 30 000 € HT par lot d'habitation) et pour les travaux (35 % à 50 % des dépenses subventionnables, avec un plafond de 10 000 € HT par logement).

L'opération de portage pouvant s'avérer déficitaire pour le porteur (le prix de revente des biens ainsi que les recettes de loyer et les subventions de l'Anah ne permettant pas de couvrir avec certitude l'intégralité des dépenses liées à l'acquisition et à l'exploitation des lots), il est prévu une participation financière des collectivités pour équilibrer l'opération.

Cette participation financière des collectivités a été estimée à 7 760 € par lot sur la durée de la convention, soit une participation totale estimée à 387 994 € pour 50 lots, chaque collectivité (Métropole et Ville de Villeurbanne) prenant à sa charge la moitié de la dépense, soit 193 997 € pour la Métropole.

Dans l'hypothèse où le bilan actualisé ferait apparaître un montant prévisionnel de la contribution supérieur au montant indiqué ci-dessus, une clause de ré-examen de la convention serait alors mise en œuvre et il conviendrait d'examiner les évolutions à apporter ainsi que les ajustements financiers, le cas échéant. Si le besoin de participation financière était inférieur à la prévision, la participation des collectivités serait ajustée à la baisse ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le principe de portage temporaire de lots sur la copropriété Saint-André à Villeurbanne,

b) - le projet de convention à passer entre la Métropole, la Ville de Villeurbanne, CDC Habitat social et Est Métropole habitat.

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

3° - **La dépense** correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme P15 - logement privé individualisée le 16 mai 2022 pour un montant de 5 000 000 € en dépenses à la charge du budget principal.

4° - **Le montant** à payer sera imputé sur les crédits inscrits au budget principal - exercices 2022 et suivants - chapitre 204 pour un montant de 193 997 € sur l'opération n° 0P15O8410 selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 77 600 € en dépenses en 2023,
- 80 000 € en dépenses en 2024,
- 36 397 € en dépenses en 2025.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220627-285218-DE-1-1 Date de télétransmission : 30 juin 2022 Date de réception préfecture : 30 juin 2022
