

2012/4903 - Lyon 1er, 3e, 4e et 7e - Approbation de l'avenant n° 1 à la convention d'opération du Programme d'Intérêt Général (PIG) «Habitat indigne » années 2011 à 2016 précisant le périmètre de l'opération et le dispositif de financement des syndicats de copropriétaires (Direction de l'Aménagement Urbain) (BMO du 22/10/2012, p. 2431)

Rapporteur : M. LEVEQUE Louis

M. LEVEQUE Louis, rapporteur : Monsieur le Maire, chers Collègues, vous le savez, la Ville de Lyon a toujours été précurseur dans son engagement pour soutenir la réhabilitation du parc privé ancien, puisque dès la fin des années 70, la Ville de Lyon a engagé de multiples opérations programmées d'amélioration de l'habitat, les OPAH, dont un des initiateurs était le Lyonnais Jean Pila, fondateur du PACT ARIM.

Ainsi ce sont des dizaines de milliers de logements privés, qui ont été réhabilités, grâce au soutien financier de l'ANAH, de la Ville de Lyon et du Grand Lyon, soit de manière directe, soit profitant de la dynamique engagée et permettant par du conventionnement, le maintien d'une vocation sociale de ce parc privé.

Depuis le début des années 2000 et l'envolée des prix de l'immobilier, l'atteinte de l'objectif de logements conventionnés et les loyers plafonnés est devenue de plus en plus difficile, ce qui a conduit le Grand Lyon et la Ville de Lyon à recentrer leur intervention sur la partie la plus dégradée du parc privé pour soutenir sa réhabilitation, aider les propriétaires occupant aux revenus modestes et favoriser le conventionnement des loyers.

Aussi, à la suite du Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne, le PLHI, nous avons mis en place un programme d'intérêt général Habitat indigne, sur tout ou partie des 1^{er}, 3^e, 4^e et 7^e arrondissements, dont la création a été approuvée par notre Conseil en juillet 2011. Pour les autres arrondissements, il y aura un PIG Habitat dégradé, sur lequel nous délibérerons lors de notre Conseil du 17 décembre prochain.

Donc, les objectifs du PIG Habitat indigne sont de traiter environ 120 immeubles, qui représentent un peu plus de 1.600 logements identifiés comme indignes et/ou nécessitant une intervention publique compte tenu des désordres repérés.

Les trois quarts de ces immeubles sont des copropriétés, le quart restant, sont en uni propriété. Donc, l'avenant à la convention qui nous est soumis aujourd'hui propose d'une part une modification du périmètre en l'élargissant à tout le 7^e arrondissement. Gerland qui, à l'origine, était exclu du périmètre, est intégré, et d'autre part, propose une aide des collectivités aux syndicats de copropriétés pour les travaux sur partie commune pour favoriser la mobilisation de l'ensemble des copropriétaires et obtenir le vote des travaux, y compris de la part de ceux qui ne sont pas éligibles aux subventions, les propriétaires de commerce ou les propriétaires dépassant les plafonds de l'ANAH.

Et donc, les critères d'éligibilité pour ces copropriétés sont les suivants :

- c'est de droit, en complément de l'ANAH, pour les copropriétés frappées d'arrêtés de péril ou d'insalubrité

- et sous conditions pour les autres, soit d'un programme global de travaux, avec intervention d'une maîtrise d'œuvre, d'une copropriété constituée de propriétaires à faibles ressources et l'engagement du maintien d'une occupation sociale à l'issue des travaux et la mobilisation des instances de gestion.

L'avenant propose également l'adaptation du plafond de travaux subventionnables puisqu'il prévoit de nous aligner sur ce que le Grand Lyon délibérera pour conserver la règle de parité des subventions de travaux entre la Ville et le Grand Lyon.

Et enfin, sur le financement, l'avenant n'a pas d'incidence sur le volume global prévisible de subventions tel que nous l'avons voté dans la délibération de juillet 2011.

Donc, la Commission a donné un avis favorable à ce rapport.

Mme BOUZERDA Fouziya : Monsieur le Maire, mes chers Collègues, vous soumettez donc à notre approbation la signature de cet avenant n° 1 à la convention d'opération du Programme d'Intérêt Général qui porte sur nos quatre arrondissements.

L'objectif que vous définissez est louable : mettre en œuvre des solutions opérationnelles concrètes pour les 120 immeubles dégradés concernés, aux trois quart constitués de copropriétés privées en difficulté, dont 17 avaient été d'ores et déjà identifiées dans la convention du 2 novembre 2011. Cette dernière avait déjà eu pour objectif de définir les périmètres, les enveloppes ainsi qu'une stratégie globale plus spécifique pour certains quartiers comme Moncey-Voltaire.

Un an après la signature de cette convention, l'avancée est peu significative puisqu'il nous est soumis la signature de cet avenant dont la vocation est véritablement d'adapter le périmètre.

Il faut surtout éviter que ce dispositif reste une pétition de principe. Il concerne, vous le rappelez très bien, des ensembles indignes, vétustes, très dégradés, appartenant à des copropriétaires à faibles ressources

que vous qualifiez même d'impécunieux ou de réfractaires aux travaux comme dans la délibération du Grand Lyon du 10 septembre 2012.

Vous avez également rappelé le mécanisme complexe de financement qui sera au plus de 60 % du coût des travaux décrit par ailleurs dans le rapport comme des travaux lourds d'un montant quasi équivalent au coût de construction d'un immeuble.

Comment pourrez-vous, Monsieur le Maire, parvenir à faire prendre en charge, même aidé, des travaux aussi lourds à des propriétaires démunis, qui sont dans l'impossibilité d'assumer une charge financière qui restera en tout état de cause, exorbitante ? Comment voulez-vous par ailleurs les mobiliser sur des travaux dont le financement et la constitution du dossier de financement à monter est d'une incroyable complexité quand certaines propriétés ne disposent même plus de syndic professionnel ?

Dans la délibération du Grand Lyon du 13 février 2012, vous faisiez alors un constat d'échec des dispositifs antérieurs comme la procédure de Résorption de l'Habitat insalubre (RHI) ou les anciennes OPAH ce qui nous a conduit à adopter une convention pour l'habitat insalubre.

En matière d'habitat indigne, si votre volonté est réellement de parvenir à le résorber, il conviendra d'utiliser les moyens à votre disposition, et les instruments juridiques les plus efficaces, à savoir la préemption, l'expropriation, le délaissement, ce que vous entendez d'ailleurs mettre en œuvre, mais ponctuellement, sur certains secteurs définis comme Moncey Voltaire. Cela impliquera également de procéder au relogement nécessaire des personnes concernées.

De ce fait, la mobilisation financière sera importante, mais le logement est au cœur des priorités des Lyonnais qui doivent pouvoir continuer à se loger dans leur ville, dans des conditions décentes et financièrement acceptables.

Vous avez d'ailleurs fait, Monsieur le Maire, des efforts considérables notamment en termes de logement social, afin, si ce n'est d'atteindre, tout du moins, d'approcher les seuils imposés par la loi SRU.

Alors oui pour une politique cohérente ambitieuse et concrète, mais qui se donne les moyens de réussir. A défaut, Monsieur le Maire, je vous donne rendez-vous dans un an pour la signature d'un deuxième avenant. Je vous remercie.

M. LEVEQUE Louis, Adjoint : L'objet de l'avenant n'est pas lié à une insuffisance de résultat. On est un an après l'engagement de l'opération du PIG Habitat Indigne. Donc, simplement la disposition majeure de l'avenant vise à pouvoir financer, dans le cadre des orientations nationales telles qu'elles sont redéfinies aujourd'hui par l'ANAH, les syndicats de copropriétaires et non plus le propriétaire individuel. C'est-à-dire qu'aujourd'hui, ce sur quoi on pouvait bloquer, c'était sur la décision de la copropriété d'engager les travaux. Par le fait qu'on aide le syndicat de copropriétés, cela permet pour les propriétaires qui ne sont pas éligibles aux aides individuelles, les commerçants, les propriétaires qui dépassent les plafonds de l'ANAH, de pouvoir, malgré tout, ne pas être trop impactés par les travaux sur parties communes, donc, d'obtenir le vote de la copropriété sur l'engagement des travaux. Donc c'est la principale motivation de l'avenant.

Par rapport au dispositif coercitif que vous évoquez, on y reviendra puisque sur la partie Moncey Voltaire Guillotière, une opération de restauration immobilière est en cours de procédure et doit se mettre en place. Dans ce cadre là, il y a obligation de travaux. Sinon, c'est la collectivité qui se substitue au propriétaire défaillant pour faire les travaux.

Egalement, pour un certain nombre de copropriétés dans le plan engagé, adresse par adresse, on a le projet, effectivement, de capter ces propriétés pour des bailleurs sociaux, permettant une réhabilitation complète de ces immeubles.

Et aujourd'hui, un an après le début de l'engagement du programme, nous avons une dizaine d'immeubles qui sont en cours d'intervention et en cours de travaux.

M. LE MAIRE : Je mets aux voix les conclusions de mon rapport. Il n'y a pas d'opposition ? Elles sont adoptées

(Adopté)