



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2017/3565

Approbation de la convention d'opération du Programme d'Intérêt Général (PIG) "Habitat indigne et dégradé" 2018-2022 entre l'Etat, l'ANAH, la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon et des conventions types d'attribution de subvention – Lancement de l'opération 60059010 "PIG Habitat indigne et dégradé 2018-2022" et affectation d'une partie de l'autorisation de programme 2015-3, programme 00016

Direction de l'Aménagement Urbain

Rapporteur : M. LE FAOU Michel

SEANCE DU 18 DÉCEMBRE 2017

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 20 DECEMBRE 2017

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 11 DECEMBRE 2017

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA SEANCE : 73

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 21 DECEMBRE 2017

DELIBERATION AFFICHEE LE : 28 DECEMBRE 2017

PRESIDENT : M. KEPENEKIAN Georges

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. KEPENEKIAN, M. BRUMM, Mme DOGNIN-SAUZE, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. CORAZZOL, Mme GAY, M. GRABER, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme REYNAUD, M. DURAND, Mme RIVOIRE, M. LE FAOU, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. LEVY, Mme FRIH, M. MALESKI, M. DAVID, Mme NACHURY, M. FENECH, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, M. PELAEZ, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, Mme MANOUKIAN, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme BOUZERDA (pouvoir à M. BRUMM), Mme BERRA (pouvoir à M. BERAT), Mme BURILLON (pouvoir à Mme REYNAUD), M. COLLOMB (pouvoir à M. KEPENEKIAN), M. BERNARD (pouvoir à M. SECHERESSE), M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES :

2017/3565 - APPROBATION DE LA CONVENTION D'OPERATION DU PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG) "HABITAT INDIGNE ET DEGRADE" 2018-2022 ENTRE L'ETAT, L'ANAH, LA METROPOLE DE LYON ET LA VILLE DE LYON ET DES CONVENTIONS TYPES D'ATTRIBUTION DE SUBVENTION – LANCEMENT DE L'OPERATION 60059010 "PIG HABITAT INDIGNE ET DEGRADE 2018-2022" ET AFFECTATION D'UNE PARTIE DE L'AUTORISATION DE PROGRAMME 2015-3, PROGRAMME 00016 (DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 30 novembre 2017 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par délibération n° 2015/1195 du 9 juillet 2015, le Conseil municipal a approuvé le plan d'équipement pluriannuel de la Ville de Lyon, qui comprend le projet « Requalification par privé 2015-2020 ».

Par délibération n° 2017/3475 du 18 décembre 2017, le Conseil municipal a approuvé l'actualisation des autorisations de programme dans le cadre de la gestion financière de plan d'équipement pluriannuel de la Ville de Lyon, dont celle de « Habitat 2015-2020 », n° 2015-3, programme 00016.

La lutte contre l'habitat indigne constitue une des réponses à la volonté des pouvoirs publics de mettre en œuvre le droit au logement. Elle s'inscrit également dans les objectifs d'amélioration de la qualité de l'habitat privé et de lutte contre les situations d'habitat indigne portés par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, et les textes ultérieurs tels que l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

Ces objectifs sont déclinés dans Programme Local de l'Habitat (PLH) et dans le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) de la Métropole de Lyon.

Sur le territoire de la ville de Lyon, en complément de l'action réglementaire de la Direction de l'Ecologie Urbaine, au titre de ses attributions de Service Communal d'Hygiène et de Santé, et de la Direction de la Sécurité et de la Prévention, au titre des pouvoirs de police du Maire en matière de sécurité, la lutte contre l'habitat indigne a été initiée dans le cadre du Protocole d'Éradication de l'Habitat Indigne conclu le 20 mars 2002 dans les secteurs les plus prioritaires de la Ville de Lyon (parties des 1^{er}, 3^e, 4^e et 7^e arrondissements). Cette action a pris la forme d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) conduite sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Lyon avec une animation renforcée.

A l'issue de ces dispositifs, les partenaires (Etat, ANAH, Ville de Lyon, Communauté Urbaine) avaient décidé la poursuite des actions engagées sous maîtrise d'ouvrage communautaire sur les secteurs prioritaires (PIG Habitat indigne des 1^{er}, 3^e Ouest, 4^e et 7^e arrondissements : 2009-2017). Elles ont également été étendues au reste du territoire de la ville dans le cadre de Programmes d'intérêt général aujourd'hui pilotés par la Métropole de Lyon :

- PIG immeubles sensibles Rive Gauche et Rive droite (2005-2010) ;
- PIG Habitat dégradé (2013-2017).

La lutte contre l'habitat indigne doit en effet s'inscrire dans la durée. La réhabilitation des immeubles concernés n'est parfois obtenue qu'après de longues années de mobilisation des équipes de maîtrise d'œuvre et des partenaires institutionnels. Pour les faire aboutir, les actions incitatives (subventions, conseils) sont renforcées par des dispositifs plus coercitifs lorsque cela est nécessaire. Les réglementations visant l'insalubrité des logements ou les immeubles menaçant ruine ne permettent pas toujours d'aboutir à une remise aux normes complète des immeubles concernés.

Aussi, en 2012, une opération de restauration immobilière a été mise en œuvre en parallèle au PIG habitat indigne, sur 13 immeubles des 3^e et 7^e arrondissements. Cette procédure a d'ores et déjà permis la remise aux normes complète de 2 immeubles, mais elle doit se poursuivre pour les autres adresses, avec des degrés d'avancement divers, tantôt en mobilisant les dispositifs d'aide à la requalification, tantôt en actionnant les outils de maîtrise foncière de ces biens (acquisition amiable, préemption ou expropriation). Sur le reste de la ville, de nombreux autres immeubles sont suivis en vue de travaux de réhabilitation nécessaires, d'autres ont fait l'objet d'un repérage et doivent faire l'objet de travaux avec ou sans intervention de la collectivité.

Les conventions d'opération des PIG « Habitat indigne » et « Habitat dégradé » arriveront à expiration le 31 décembre 2017. En date du 14 février 2017, le Comité de pilotage de l'opération, financée par l'ANAH, la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon, a proposé la poursuite de cette action pour cinq nouvelles années (2018 à 2022). Cette nouvelle opération a reçu l'avis favorable de la Commission locale de l'habitat en date du 11 septembre 2017. Elle est formalisée dans la convention de PIG « Habitat Indigne et Dégradé (HID) » proposée au vote du conseil municipal et annexée à la présente délibération.

Le PIG « habitat indigne et dégradé » de Lyon s'inscrit donc dans la continuité des actions engagées. Il a pour objet de définir et mettre en œuvre des solutions opérationnelles concrètes et satisfaisantes au regard des objectifs de la collectivité, pour environ 25 immeubles (370 logements). 32 adresses, dont 4 meublés nécessitant un suivi actif ont d'ores et déjà été identifiées comme indignes et/ou nécessitant une intervention publique compte tenu des désordres recensés. 11 de ces adresses restant sous déclaration d'utilité publique de travaux dans le cadre d'une Opération de restauration immobilière (ORI) feront l'objet d'un suivi particulier, leur réhabilitation pouvant être conditionnée en tout ou partie par l'intervention foncière de la Métropole de Lyon.

1 – Le PIG Habitat Indigne et Dégradé s'inscrit dans un dispositif complet de lutte contre l'habitat indigne

Tous les dispositifs métropolitains de lutte contre l'habitat indigne intervenant sur Lyon s'achèvent fin 2017 ou début 2018.

- PIG Habitat indigne (1^{er}, 3^e, 4^e et 7^e arrondissements) ;
- PIG Habitat dégradé (2^e, 3^e Est, 5^e, 6^e, 8^e et 9^e arrondissements) ;
- MOUS Saturnisme, Insalubrité, Indécence et MOUS Meublés (Territoire de la Métropole).

Le PIG « Loyers maîtrisés » du Grand Lyon auquel la Ville de Lyon apporte une aide complémentaire s'achève également fin 2017. Cependant, l'incitation au conventionnement locatif avec travaux sera poursuivie en 2018 dans le cadre du Programme d'action territorial de la Métropole, délégataire de l'ANAH.

La Métropole de Lyon a en outre intégré de nouvelles compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne, notamment sur le volet sécurité (immeubles menaçant ruine). La convention de PIG HID s'inscrit dans ce contexte avec un champ d'intervention précisé et élargi :

- Le PIG traitera en priorité les immeubles entiers :
 - les immeubles d'habitation validés comme prioritaires ;
 - les meublés dégradés.
- En complément, pourront être traités :
 - les logements locatifs ou de propriétaires occupants éligibles aux aides ANAH situés dans les immeubles suivis dans le PIG (sans forcément une intervention à l'échelle de l'immeuble) ;
 - les logements locatifs vacants dégradés en diffus ;
 - les logements (très dégradés ou indignes) en diffus de propriétaires occupants éligibles aux aides ANAH.

Tous les autres logements (logements locatifs en diffus dégradés) seront orientés vers la MOUS Saturnisme-Insalubrité-Indécence dite « MOUS SII », dispositif d'agglomération qui sera également renouvelé début 2018, et pourront mobiliser le cas échéant les enveloppes du PIG Loyers maîtrisé pour le conventionnement social de logements locatifs privés.

Les objectifs du PIG ont été établis à partir de listes d'immeubles classés en trois catégories :

- La liste active : en 2017, la liste active est composée de 28 immeubles (annexe n° 1), avec en complément 4 adresses de meublés qui seront intégrés au PIG Habitat indigne et dégradé à l'échéance de la MOUS Meublés, soit fin du premier semestre 2018.
- Une seconde liste d'adresses en « **veille active** » d'ores et déjà repérées, sur lesquelles une intervention est à envisager mais différée en fonction de l'évolution de la situation et du traitement des adresses de la première liste. L'entrée en liste active de ces adresses sera décidée par les instances de suivi puis validées par celles de pilotage.
- Enfin, une liste d'immeubles en « **veille pour capitalisation** » qui connaissent une dégradation moyenne à faible et qui ne nécessitent pas une action à court ou moyen terme. Néanmoins, l'opérateur assurera le recueil d'informations sur les immeubles pour une mise en mémoire qui pourra s'avérer utile en cas de signalements.
- Enfin, des **audits** complets pourront être réalisés en phase amont de l'intégration d'immeubles dans le PIG. Grâce à différents diagnostics (technique, patrimonial, fonctionnement des instances de gestion, social), l'audit devra permettre de bénéficier d'une connaissance suffisante pour évaluer et qualifier l'état global d'un immeuble. Au regard de l'audit, les

partenaires, dans le cadre des instances techniques puis politiques, valideront conjointement l'entrée en liste active et/ou les actions à mobiliser.

La convention de PIG définit des objectifs quantitatifs. Les objectifs globaux sont évalués à **370 logements minimum (soit environ 25 immeubles)**, dont 140 logements indignes, répartis comme suit :

- 20 logements occupés par des propriétaires occupants éligibles ANAH ;
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés qui conventionnent leur logement (éligibles ANAH) ;
 - 40 logements rénovés et non financés ;
 - 20 logements bénéficiant d'une aide pour quote-part de parties communes pour propriétaires occupants ou bailleurs éligibles ANAH ;
- 230 logements inclus dans des copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne et bénéficiant d'une aide au syndicat.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions ANAH et Métropole de Lyon, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent des dispositions inscrites dans le programme d'actions territorialisé (PAT) délibérés annuellement par le Conseil de la Métropole de Lyon et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et la Métropole de Lyon.

La Ville de Lyon participera quant à elle au financement des opérations selon les règles d'éligibilité appliquées par l'ANAH et la Métropole de Lyon dans le cadre de la présente convention (et notamment en ce qui concerne les montants plafonds de travaux). La participation de la Ville de Lyon sera calculée sur la base de l'aide aux travaux accordée par la Métropole, à parité avec celle-ci pour :

- l'aide aux travaux dans le cadre de conventionnement locatif (soit 5 à 15 % suivant le conventionnement) ;
- l'aide aux propriétaires occupants modestes (10 % à 17,5 % suivant la nature des travaux et le niveau de ressources) ;
- l'aide aux syndicats de copropriété (5 % à 10 % suivant le taux de dégradation).

Les pourcentages d'aide sont calculés sur la base des dépenses éligibles et plafonnées selon les règles fixées par l'ANAH et la Métropole de Lyon. Ces règles découlent du PAT actuel (2017). Si des modifications de règles de financement (taux, plafond d'aide, nature des dépenses éligibles) interviennent dans les futurs PAT, la Ville de Lyon pourra adapter le niveau de sa participation dans le cadre de la présente délibération dès lors que la part communale n'excède pas 20 %, et que l'enveloppe globale réservée n'est pas modifiée.

La Métropole a engagé le lancement d'un marché animation pour la mise en œuvre des objectifs de cette convention. La mission prévoit outre l'accompagnement technique et financier des propriétaires et syndicats de copropriété des immeubles visés par le PIG :

- un volet d'accompagnement des ménages y habitant, notamment les plus fragiles d'entre eux ;
- une assistance aux services chargés de mettre en œuvre les mesures règlementaires de lutte contre l'habitat indigne et les dispositions de l'Opération de restauration immobilière ;

- une animation du partenariat mobilisé sur l'opération et une assistance au maître d'ouvrage sur le pilotage.

Par ailleurs, la Ville de Lyon sera sollicitée par la Métropole de Lyon pour apporter son concours au financement de la mission de suivi animation, laquelle est en cours d'appel d'offres. La participation financière de la Ville de Lyon fera ainsi l'objet d'une convention de participation financière portant sur la durée du marché, soit 1 an renouvelable 4 fois qui sera soumise à la validation du Conseil municipal.

Il est donc proposé au Conseil d'approuver la convention relative au PIG « Habitat indigne et dégradé » à signer avec l'Etat, l'ANAH et la Métropole ainsi que les conventions types d'attribution de subvention.

Cette opération d'un montant de 917 000 € est financée par affectation d'une partie de l'AP n° 2015-3 « Habitat 2015-2020 », programme 00016.

Vu les articles L 312-2-1 et R 327-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu les délibérations n° 2015/1195 du 9 juillet 2015 et n° 2017/3475 du 18 décembre 2017 ;

Vu lesdites conventions ;

Oùï l'avis de la commission urbanisme - logement - cadre de vie - environnement - politique de la ville - déplacements - sécurité - voirie ;

DELIBERE

1- Le lancement de l'opération n° 60059010 « PIG Habitat indigne et dégradé 2018-2022 » est approuvé. Cette opération sera financée par affectation d'une partie de l'autorisation de programme n° 2015-3 « Habitat 2015-2020 », programme 00016.

2- La convention du Programme d'Intérêt Général « Habitat indigne et dégradé » susvisée, établie entre la Ville de Lyon, l'Etat, l'ANAH et la Métropole de Lyon, est approuvée.

3- Les conventions type d'attribution de subvention de la Ville de Lyon aux propriétaires bénéficiant des aides du PIG et aux syndicats de copropriétaires sont approuvées.

4- M. le Maire est autorisé à signer lesdits documents.

5- Conformément aux dispositions arrêtées au plan d'équipement pluriannuel, les dépenses en résultant seront financées à partir des crédits de paiement à inscrits et à inscrire au budget de la Ville sur le programme 00016, AP n° 2015-3, opération n° 60059010 et seront imputées sur la nature 20422, fonction 72, selon la décomposition de l'échéancier prévisionnel suivant, susceptible de variations compte tenu des aléas de chantier ou autres pouvant survenir :

- année 2018 : 75 000 €;
- année 2019 : 205 647 €;
- année 2020 : 205 647 €;
- année 2021 et au-delà : 430 706 €

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

Michel LE FAOU