



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2018/3975

Approbation de la convention de participation au financement de l'équipe d'animation du dispositif de veille et d'accompagnement des copropriétés dans le cadre du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) métropolitain (2017-2021)

Direction de l'Aménagement Urbain

Rapporteur : M. LE FAOU Michel

SEANCE DU 2 JUILLET 2018

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 5 JUILLET 2018

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 25 JUIN 2018

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 5 JUILLET 2018

DELIBERATION AFFICHEE LE : 12 JUILLET 2018

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, Mme BOUZERDA, 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, 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. TOURAIN, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, M. PELAEZ, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, Mme MANOUKIAN, Mme HAJRI, M. TETE, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : M. FENECH (pouvoir à M. GUILLAND), Mme BERRA (pouvoir à Mme de LAVERNEE), M. RUDIGOZ (pouvoir à M. DURAND), M. COLLOMB (pouvoir à M. KEPENEKIAN), M. JULIEN-LAFERRIERE (pouvoir à Mme ROLLAND-VANNINI), Mme SANGOUARD (pouvoir à Mme BALAS), M. HAVARD (pouvoir à Mme CONDEMINE), Mme PERRIN-GILBERT (pouvoir à Mme GRANJON), M. BOUDOT, Mme MADELEINE (pouvoir à M. BROLIQUIER)

ABSENTS NON EXCUSES :

2018/3975 - APPROBATION DE LA CONVENTION DE PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE L'EQUIPE D'ANIMATION DU DISPOSITIF DE VEILLE ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES DANS LE CADRE DU PROGRAMME OPERATIONNEL DE PREVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES (POPAC) METROPOLITAIN (2017-2021) (DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 13 juin 2018 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

L'opération dénommée programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) métropolitain a été engagée par la Métropole de Lyon pour les années 2017 à 2021.

A la suite du rapport du sénateur Dominique Braye, alors Président de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), les copropriétés privées avaient été identifiées comme un point faible des politiques publiques en matière d'habitat. Ce rapport de janvier 2012 a mis en avant la nécessité d'agir en prévention, en accompagnement et dans les cas les plus difficiles, d'actionner l'intervention publique.

Des mesures législatives, telles que l'immatriculation des copropriétés, la création obligatoire de fonds de travaux, le diagnostic technique global, l'établissement d'une fiche synthétique inscrites dans la loi ALUR en 2014, sont progressivement toutes entrées en vigueur.

Dans l'agglomération lyonnaise, des actions de requalification de copropriétés fragiles ou dégradées ont été engagées dès les années 1980. A Lyon, s'agissant du parc de copropriétés d'après 1945, elles ont concerné principalement le 9^e arrondissement :

- les copropriétés de la Maladière, rue de Saint Cyr (1996-1998) ;
- les copropriétés de la Duchère : Plan de sauvegarde de la Tour Panoramique (2004-2008), OPAH copropriétés sur le Château, la Chaumine et les Erables ainsi qu'un PIG économies d'énergie sur les autres copropriétés de ce quartier (2006-2011).

Ces programmes d'aides aux travaux ont été encadrés et poursuivis, dès cette époque, par des programmes de soutien et de conseils aux copropriétaires :

- mission d'appui méthodologique aux copropriétés de la Maladière (2004-2006),
- missions de diagnostic, veille et appui aux copropriétés de la Duchère (2004-2011) puis dans ce quartier un premier POPAC expérimental (2013-2015). Celui-ci présentait la particularité d'intégrer les copropriétés neuves, issues du renouvellement urbain, au programme d'accompagnement et de prévention.

Dans la Métropole de Lyon, 3 autres territoires en secteurs prioritaires ont également été concernés par des missions de veille et d'animation jusqu'en 2015 à Vaulx-en-Velin, Vénissieux et Meyzieu. Ainsi, au total, environ 62 copropriétés ont été ciblées à l'échelle de l'ensemble des dispositifs de veille et d'accompagnement existants, à partir de critères de fragilités évalués (taux d'impayés, parts de ménages aux ressources faibles, fonctionnement des instances de gestion...).

1. Mise en œuvre d'un POPAC Métropolitain

Dans la continuité des actions conduites sur les copropriétés en difficulté et des résultats positifs de la démarche expérimentale de POPAC à La Duchère, la Métropole de Lyon a souhaité inscrire les missions de veille et d'accompagnement dans un cadre partenarial durable avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), avec la mise en place d'un POPAC métropolitain pour la période 2017-2021. L'objectif est d'assurer un suivi fin et régulier du fonctionnement de l'ensemble de ces copropriétés et de réagir efficacement face aux problématiques repérées.

Outre les territoires prioritaires et les copropriétés concernées par la fin de dispositifs antérieurs, le POPAC métropolitain doit aussi permettre le développement d'actions de veille et d'accompagnement des copropriétés repérées sur l'ensemble du territoire de la Métropole de Lyon pour répondre aux besoins de prévention des copropriétés fragiles identifiées dans le diffus.

Le POPAC métropolitain a d'ores et déjà identifié :

- les copropriétés fragiles en mission de veille et d'accompagnement (la Duchère, Vaulx-en-Velin Cervelières Sauveteurs, Meyzieu Les Plantées, Vénissieux) ;
- les copropriétés en sortie de dispositifs d'intervention lourde (plans de sauvegarde, OPAH) : Saint Fons les Clochettes (2017), Bron Terrailon (2017), Saint Priest (2018) ;
- les copropriétés en secteur quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou dans le diffus repérées comme fragiles et prioritaires, notamment dans le 8^e arrondissement, à proximité des secteurs de renouvellement urbain de Mermoz, Langlet Santy et du quartier des Etats-Unis.

2. Les objectifs du POPAC sur le territoire de la Ville de Lyon :

A l'issue d'une première phase de repérage et de concertation, 131 copropriétés ont été recensées à l'échelle de la Métropole de Lyon, 100 s'inscrivent dans le dispositif, dont 82 en veille et 18 en accompagnement.

A Lyon, ce sont 49 copropriétés comptant 2 500 logements qui sont concernées :

- Dans le 9^e arrondissement, quartier de la Duchère, 29 copropriétés (14 anciennes et 15 neuves issues du renouvellement urbain) dont 6 nécessitent un accompagnement. Dans ce secteur, l'action s'inscrira en continuité du POPAC expérimental, notamment en vue de conforter le positionnement immobilier du quartier par une bonne gestion des copropriétés nouvelles et anciennes, et une émulation des copropriétaires : appui aux instances de gestion, à la maîtrise des charges.

Nom des Copropriétés
Copropriétés anciennes
Le Château
330 Chapas
La Chaumine
La Tour Panoramique
Erables nord
Erables sud
331 Chapas
332 Chapas
333 Chapas
334-336 Chapas
341-342 Pièmente
343 Pièmente
344 Pièmente
345 Pièmente
Copropriétés récentes
Novalto
Regard 9
Génération 9
Carré Anais
9 Agora
Les Dominos I
Les Dominos II
Villa des Sources
Rives de Champagne
9 Horizon
Les Terrasses du Vallon
Les Dominos III
Les 4 Temps
ROSAE
L'Orée du Parc

- Dans le 8^e arrondissement, 19 copropriétés situées aux abords des quartiers Mermoz, Langlet-Santy et Etats-Unis dont 4 nécessitant un accompagnement, notamment en vue d'une démarche patrimoniale sur des biens en risque de dévalorisation. Une attention particulière est également nécessaire aux copropriétés proches des secteurs de projets urbains.

Nom des Copropriétés
Californie 1
Californie 2
Californie 3
Les Tours Fabia - 62 rue Philippe Fabia
Les Tours Fabia - 167 blvd des états unis
Les Tours Fabia - 79 rue Philippe Fabia
Les Tours Fabia - 83 rue Philippe Fabia
Les Tours Fabia - 75 rue Philippe Fabia
Les Tours Fabia - 77 rue Philippe Fabia
103 Avenue Paul Santy
105 avenue Paul Santy
107 avenue Paul Santy
Le Verlaine 3-5-7 rue de la Moselle
36 rue de la Moselle
Les Peupliers 51-53-55 rue de la Moselle
15 avenue Pierre Million
7 bis passage comtois
144 avenue Général Frères
Le Bonneval / 1 à 5 rue Professeur Marcel Dargent

- Dans le 5e arrondissement, 1 copropriété située sur le plateau, où le projet de rénovation énergétique engagé nécessite un accompagnement, notamment auprès des copropriétaires modestes ou en difficulté.

Nom des Copropriétés
Le Préfonds, 50 rue Joliot Curie

3. La mission d'assistance technique et administrative confiée à Urbanis :

Initié à titre expérimental en 2012, le POPAC s'inscrit désormais au répertoire des dispositifs de l'ANAH depuis 2015. A ce titre, l'Agence cofinance la mission, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon.

Cette mission d'assistance technique et administrative doit permettre aux copropriétés fragiles identifiées de :

- renforcer leur fonctionnement et leur gestion en sortie de dispositif d'intervention lourde et d'asseoir les investissements qui ont été faits par les pouvoirs publics ;
- prévenir l'apparition de difficultés nécessitant l'intervention des pouvoirs publics.

Confiée, suite à un appel d'offres, à Urbanis, bureau d'étude spécialisé, cette mission, réalisée en lien avec les équipes « politique de la ville » sur les territoires, consiste à apporter une réponse globale aux difficultés rencontrées, par la mise en place d'un dispositif d'animation et de communication comprenant pour la période 2016-2020 :

- des actions de veille "opérationnelle" par la mise en place d'un observatoire visant à suivre l'évolution des copropriétés à partir de l'analyse d'indicateurs statistiques communs et multicritères (taux d'impayés, analyse de charges, rapport au marché immobilier, etc.) ;

- des actions d'accompagnement des copropriétés au cas par cas selon les problématiques repérées (appui/conseil à la gestion financière et au fonctionnement, sensibilisation/formation des copropriétaires, information générale ou ciblée, organisation d'ateliers inter-copropriétés, missions d'expertises spécifiques ponctuelles selon les problématiques).

Ces actions de veille et d'accompagnement seront conduites en cohérence avec le volet habitat du plan climat territorial de la Métropole de Lyon, adopté en 2012 et de la plateforme éco-rénovation dans le parc privé de logements. L'animation pourra ainsi favoriser le lancement d'audits énergétiques et l'émergence de projets de rénovation énergétique, en partenariat avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC).

4. Participation de la Ville de Lyon au financement de l'équipe d'animation

Le montant maximum du marché attribué à la société Urbanis pour le suivi animation du POPAC Métropolitain s'élève à 240 000 €TTC. Il a été conclu pour une durée ferme d'un an reconductible trois fois une année.

L'opération fait l'objet d'une participation de l'ANAH de 50 000 € et d'une autre de la Caisse des Dépôts et Consignations de 25 000 €

Ces subventions doivent faire l'objet d'une demande annuelle de renouvellement. Le reste à charge pour les collectivités s'élèvera donc au maximum à 165 000 € en année pleine (hors actualisation des prix).

Ce coût est pris en charge à 80 % par la Métropole et à 20 % par les communes participantes soit 33 000 € maximum.

La répartition du prix est calculée en fonction :

- du nombre de copropriétés classées en veille dans le POPAC : soit pour la Ville de Lyon en 2017, 49 copropriétés sur un total de 82 ;
- du nombre de copropriétés classées en accompagnement dans le POPAC, soit pour la Ville de Lyon en 2017, 11 copropriétés sur un total de 18.

Le coût est pondéré comme suit :

- 82 copropriétés en veille : coefficient 1, soit 82 ;
- 19 copropriétés en accompagnement : coefficient 10, soit 190.

Hors participations, le reste à charge se divise donc par 272 pour l'ensemble des communes concernées.

Pour la Ville de Lyon:

- 49 copropriétés sont en veille, avec un coefficient de 1 : 49 ;
- 11 copropriétés sont en accompagnement, avec un coefficient de 10 : 110.

Le ratio global est donc de $159/272 = 0,58$.

La participation financière maximale de la Ville de Lyon au marché de suivi-animation du POPAC agglomération serait donc de $33\ 000 \text{ €} \times 0,58 = 19\ 140 \text{ €}$

L'estimation de la participation financière de la Ville de Lyon pour l'année 2018 (calculée sur la base du montant des prestations réalisées par Urbanis en 2017) est de 8 000 € s'agissant d'une année de lancement.

Néanmoins, le déroulement des diagnostics pourrait conduire à une variation du nombre de copropriétés accompagnées. Il est donc proposé de prévoir en année pleine, soit à partir de 2019, un budget maximum de 20 000 €

Il est également proposé d'autoriser la signature de la convention de participation financière entre la Ville de Lyon et la Métropole de Lyon pour la participation de la Ville de Lyon au financement de l'équipe, le suivi-animation du programme opérationnel de prévention et l'accompagnement des copropriétés (POPAC) métropolitain 2017-2021.

Vu l'article R 321-16 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la délibération du Conseil de la Métropole de Lyon n° 2018/2759 en date du 27 avril 2018 ;

Vu la convention de programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) métropolitain ;

Vu ledit projet de convention de participation financière entre la Ville de Lyon et la Métropole de Lyon relatif au POPAC Métropolitain ;

Vu l'avis du Conseil des 8^e et 9^e arrondissements ;

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

DELIBERE

1. La convention susvisée, établie entre la Ville de Lyon et la Métropole de Lyon pour la participation au financement de l'équipe chargée d'assurer le suivi-animation du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) métropolitain 2017-2021 est approuvée.

2. M. le Maire est autorisé à signer ledit document.

3. La Ville de Lyon s'engage à verser à la Métropole de Lyon une participation financière à hauteur de 20 % de la part du coût d'intervention sur le territoire de la Ville de Lyon de l'équipe de suivi-animation restant à la charge des collectivités, soit un maximum annuel de 20 000 euros.

4. La dépense en résultant sera imputée sur les budgets 2018 et suivants, sous réserve du vote des crédits afférents sur chaque exercice budgétaire, à l'article 6288, fonction 820 programme HABPRIV- opération Suivi-animation des OPAH-PIG ligne de crédit n° 41355.

(Et ont signé les membres présents)

Pour extrait conforme,

Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

Michel LE FAOU