

VILLE  DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2018/4237

Aide à l'écorénoovation du parc privé collectif de logements des années 1945 à 1990 –
Adaptation des conditions d'attribution et de calcul des subventions - Autorisation de signature
des conventions d'attribution de subventions

Direction de l'Aménagement Urbain

Rapporteur : M. LE FAOU Michel

SEANCE DU 19 NOVEMBRE 2018

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 21 NOVEMBRE 2018

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 12 NOVEMBRE 2018

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 26 NOVEMBRE 2018

DELIBERATION AFFICHEE LE : 29 NOVEMBRE 2018

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

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

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme SERVIEN, Mme ROLLAND-VANNINI (pouvoir à M. MALESKI), M. TOURAINE (pouvoir à M. LEVY), M. HAVARD, Mme de LAVERNEE (pouvoir à Mme NACHURY)

ABSENTS NON EXCUSES :

2018/4237 - AIDE A L'ECORENOVATION DU PARC PRIVE COLLECTIF DE LOGEMENTS DES ANNEES 1945 A 1990 – ADAPTATION DES CONDITIONS D'ATTRIBUTION ET DE CALCUL DES SUBVENTIONS - AUTORISATION DE SIGNATURE DES CONVENTIONS D'ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS (DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 14 novembre 2018 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 du parc privé ».

Par délibération n°2016/2129 du 6 juin 2016, le Conseil municipal a approuvé le lancement de l'opération 60059008 « Aide à l'éco-rénovation du parc collectif privé de logements des années 1945 à 1990 » et les conventions types d'attribution de subventions aux propriétaires d'immeubles collectifs et aux syndicats de copropriétaires.

Par délibération n°2018/3813 du 28 mai 2018, 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 rénovation énergétique présente un enjeu patrimonial pour les propriétaires de ces immeubles, un enjeu de réduction des charges et de meilleur confort pour les occupants, mais aussi un intérêt collectif pour la qualité de l'air et la lutte contre le réchauffement climatique. La démarche présente également un intérêt économique pour le secteur du bâtiment et les filières professionnelles concernées.

La Métropole de Lyon a mis en place en 2015 une aide à l'éco-rénovation des immeubles collectifs d'habitation construits avant 1990 dans le cadre de son plan Energie-Climat.

L'aide des collectivités aux syndicats de copropriétaires vise à solvabiliser les propriétaires et favoriser la décision de travaux. Elle complète des dispositifs d'aide collective ou individuelle mis en place par l'Etat : Eco-Prêt à taux zéro (Eco-PTZ), Crédit d'impôts pour la transition énergétique (CITE), TVA réduite à 5,5 %, et aides de l'ANAH sous conditions de ressource.

Le financement complémentaire de la Ville de Lyon permet en outre d'avoir un regard en amont sur les travaux envisagés au regard des exigences de qualité architecturale et de préservation du patrimoine bâti.

1. Bilan du dispositif existant :

Mis en place en 2015, le dispositif d'aides à la rénovation énergétique de la Métropole de Lyon a engendré une forte dynamique sur le territoire :

À mi-février 2018, on constate que plus de 1 500 logements en copropriété ont voté des travaux de rénovation et doivent déposer leur dossier à la Métropole de Lyon ; et près de 2 000 logements envisagent un vote au cours de l'année 2018.

A Lyon, 16 copropriétés, soit 963 logements ont bénéficié du dispositif Ecorenov Métropolitain à mi-2018.

Parmi eux,

- 6 projets (337 logements) atteignent le niveau « Exemplaïre » BBC rénovation (Bâtiment basse consommation, soit, en rénovation, moins de 96 KWh/m² et par an).
- 10 projets (626 logements) réalisent des projets « Volontaires », conduisant à une économie d'énergie annuelle supérieure à 35%.

Onze projets (652 logements) ont bénéficié de l'aide complémentaire de la Ville de Lyon. S'y ajoutent six copropriétés (151 logements), financées dans le cadre du PIG Ecorenovation de Ste Blandine, qui atteindront le niveau BBC rénovation.

Cet effet levier permet à certaines copropriétés de bénéficier des subventions de la Métropole et de la Ville de Lyon, bien qu'il s'agisse de projets :

- émanant de copropriétés déjà correctement isolées, qui atteignent le niveau BBC à coût de travaux réduits).
- atteignant le niveau BBC avec un gain énergétique inférieur à 35 %, car déjà faiblement consommateurs d'énergie avant travaux.
- atteignant un gain de 35 % d'économie d'énergie avec une économie de moyens au détriment du traitement total d'un poste de déperditions.

Par ailleurs, les montants d'aide de la Ville et de la Métropole de Lyon étant forfaitaires, il a été nécessaire d'introduire un plafonnement de l'aide à 80% de la dépense éligible, ce qui est une limite légale en termes de financements publics. Ce plafond reste élevé, si on analyse les projets déjà financés dans Ecorenov, et contribue aux effets d'aubaine.

2. L'Evolution du dispositif « Ecorenov » de la Métropole :

La base du règlement reste inchangée, à savoir, l'octroi d'aides forfaitaires par logement ou par lot principal de copropriété, à savoir 2000 € par lot pour un projet atteignant 35% d'économies d'énergie, 3500 € pour les projets atteignant après travaux, le niveau BBC. Ainsi, par souci d'optimisation de l'usage des fonds publics, et afin d'encourager l'effet levier sur l'ambition des projets et leur qualité, les évolutions suivantes du règlement des aides Ecorenov ont été adoptées au Conseil de la Métropole de Lyon du 27 avril 2018 :

- pour les logements collectifs :

- Précision technique du règlement afin d'éviter des projets qui atteignent trop simplement les gains ou performances : interdiction de bouquets de travaux peu ambitieux (toiture ou plancher/ chauffage/ventilation) ; de plus, les toitures ou planchers bas doivent être isolés en totalité,
- Octroi d'une aide ramenée au niveau « volontaire » (2000 € au lieu de 3500 €) quand l'atteinte du niveau BBC rénovation est obtenue avec un seul poste de travaux ou résulte d'un gain inférieur à 35% d'économie d'énergie,

- Abaissement de l'écrêtement des aides collectives, de 80 % à 40 % du coût global de l'opération, sauf cas des copropriétés dégradées, fragiles au sens de l'ANAH, soutenues dans d'autres dispositifs publics (plan prévention des risques technologiques, lutte contre l'habitat indigne) ou financements expérimentaux (Ecocité, H2020, etc.) ;

- pour les logements individuels (à titre d'information, ceux-ci n'étant pas éligibles à l'aide de la Ville de Lyon) :

- Maintien de l'aide bouquet de travaux (2000 €) pour les ménages éligibles aux aides sous critères de ressources de l'ANAH, suppression pour les autres ménages en maisons individuelles,
- Maintien de l'aide bouquet de travaux en appartements individuels, car en faisant 3 postes ils réalisent de fait des projets très ambitieux,
- Instauration d'une aide plus importante pour les projets atteignant le niveau BBC : 3 500 € jusqu'à une dépense éligible de 40 000 €; 5 000 € au-delà.

Pour l'ensemble des projets, afin d'encourager l'usage des matériaux bio-sourcés, des bonus forfaitaires pour éco-matériaux sont par ailleurs inscrits dans le règlement des aides Ecorénov de la Métropole de Lyon.

3. Proposition d'une adaptation du dispositif d'aide complémentaire de la Ville de Lyon :

a. Modalités actuelles de l'aide de la Ville de Lyon pour la rénovation énergétique des copropriétés :

Dans l'objectif d'atteindre à Lyon, au cours de ce mandat, un objectif de 1 200 logements collectifs privés des années 1945 à 1990 ayant bénéficié d'une requalification énergétique, le conseil du 6 juin 2016 a décidé de réserver une enveloppe de 1,4 millions d'euros attribués sous forme de subventions complémentaires aux aides de la Métropole de Lyon.

Dans un but de lisibilité maximale du dispositif, les modalités de subventionnement sont similaires à celles de la Métropole de Lyon, et s'appuient sur le règlement métropolitain :

- une aide au lot principal pour favoriser les majorités en faveur de travaux en copropriété ;
- une aide cumulable avec les subventions de la Métropole de Lyon, accordée selon les mêmes critères techniques (travaux éligibles au CITE), avec un niveau « volontaire » et un niveau « exemplaire » (cf. infra §1).

Le montant des aides est forfaitaire par lot principal. Il peut ainsi s'additionner aisément à l'aide de la Métropole de Lyon. Toutefois, compte tenu de l'existence de grandes copropriétés, et des économies d'échelle dont celles-ci peuvent bénéficier, il a été décidé d'appliquer une règle de plafonnement progressif en fonction de la taille de la copropriété. Ainsi, les subventions accordées aux syndicats de copropriétés sont donc calculées de la manière suivante (cf. tableau et graphique en annexe), étant donné le nombre de lots principaux L :

- Copropriétés comptant moins de 40 lots principaux :
 - travaux éligibles au niveau « volontaire » : subvention en euros égale à $1000 * L$;

- travaux éligibles au niveau « exemplaire » (BBC rénovation) : subvention en euros égale à $2000 * L$.
- Copropriétés comptant 40 lots et plus :
- travaux éligibles au niveau « volontaire » : subvention en € égale à $(100 * L) + 18000 * (3 - 40/L)$;
- travaux éligibles au niveau « exemplaire » (BBC rénovation) : subvention en € égale à $(200 * L) + 36000 * (3 - 40/L)$.

Les immeubles collectifs en unipropriété peuvent bénéficier de subventions dans les mêmes conditions, la Ville de Lyon se réservant toutefois la possibilité d'exiger un conventionnement locatif partiel ou total des logements bénéficiant de l'opération.

b. Adaptation du montant des aides de la Ville de Lyon en cas de dépassement du taux de 40% d'aides publiques :

L'adaptation des critères techniques n'impacte pas le mode de calcul des aides de la Ville de Lyon. Ces critères seront cependant pris en compte pour la décision d'attribution de la subvention.

En revanche, l'instauration d'un plafond d'aides collectives à 40% nécessite, lorsque le cas se produit, d'adapter le montant des subventions respectives de la Ville de Lyon et de la Métropole de Lyon afin que la part de chaque collectivité reste proportionnelle.

Le nouveau règlement métropolitain dispose que la subvention globale allouée doit être calculée de manière qu'il reste au moins 60% de la dépense TTC à la charge du maître d'ouvrage (l'assiette éligible porte sur les travaux bénéficiant d'une TVA réduite à 5.5% et les prestations d'ingénierie et honoraires).

Sont exclues de cette règle, les copropriétés inscrites dans les dispositifs programmés de l'ANAH (plans de sauvegarde, OPAH copropriétés dégradées, Habitat indigne, Copropriétés fragiles, en situation de catastrophe naturelle ou technologique ou dispositif PPRT), ou bénéficiant de financements expérimentaux (par exemple Ecocité, H2020...). Par ailleurs le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) n'est pas pris en compte dans ce calcul.

Le plafonnement à 40% de la dépense éligible sera donc calculé sur la base additionnée :

- des aides Ecorenov de la Métropole
- des bonus Ecomatériaux de la Métropole
- de la subvention complémentaire de la Ville de Lyon.
- des éventuelles subventions publiques additionnelles (Région Auvergne-Rhône-Alpes, ADEME, Certificats d'Economie d'Energie), hors exceptions mentionnées dans le règlement métropolitain, notamment le Crédit d'impôts pour la transition énergétique (CITE).

Lorsque le plan de financement prévisionnel fait apparaître que la somme des subventions énumérées ci-dessus dépasse 40% de la dépense éligible, la Ville de Lyon calculera par anticipation un écrêtement calculé de manière à conserver une participation proportionnelle en pourcentage : Par exemple si le calcul avant écrêtement fait apparaître que l'aide de la Ville représenterait 25% du montant des aides publiques accordées au projet, il sera calculé une réduction de la subvention telle que l'aide de la Ville de Lyon représente toujours 25% du montant total des subventions publiques plafonnées à 40% du montant des travaux éligibles.

En cas de réduction importante des dépenses éligibles par rapport au plan de financement prévisionnel, la Ville de Lyon pourra, en concertation avec la Métropole de Lyon, opérer un nouveau calcul de l'écrêtement lors du paiement du solde des subventions.

Ce partage de l'écrêtement permettra de subventionner un plus grand nombre de copropriétés sur le territoire de la ville avec la même enveloppe de crédits, actuellement fixée à 1,2 millions d'euros.

Il est donc proposé d'adopter de nouveaux modèles de convention d'attribution de l'aide de la Ville de Lyon aux copropriétés et aux immeubles collectifs en unipropriété pour tenir compte de cette évolution. Ces projets de conventions sont annexés au présent rapport.

Enfin, pour tenir compte du nouveau montant affecté à l'opération, soit 1,2 millions d'euros adopté par délibération n° 2017/2939 du 29 mai 2017, de la dynamique engagée sur l'opération, et des modalités de versement des subventions (Acompte de 60% au démarrage des travaux), il est proposé d'actualiser l'échéancier prévisionnel des crédits de paiement de la manière suivante :

- 2017 : 16 500 €;
- 2018 : 410 000 €
- 2019 : 500 000 €
- 2020 : 140 000 €
- 2021 et suivants : 133 500 €

Vu les délibérations du Conseil de la Métropole de Lyon en date du 21 septembre 2015 créant une subvention en faveur de la réhabilitation énergétique performante des logements et des immeubles d'habitation et du 27 avril 2018, adoptant un nouveau règlement d'attribution pour les aides de la Métropole à la rénovation de l'habitat privé ;

Vu ledit règlement d'attribution des aides de la Métropole de Lyon ;

Vu les délibérations du Conseil municipal n° 2015/1195 du 9 juillet 2015, n° 2016/2129 du 6 juin 2016 et n°2018/3813 du 28 mai 2018 ;

Vu le projet de convention type d'attribution de subventions aux propriétaires d'immeubles collectifs ;

Vu le projet de convention type d'attribution de subventions aux syndicats de copropriété ;

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

Vu le rectificatif mis sur table ;

Dans L'EXPOSE DES MOTIFS, lire :

- lire : « 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 du parc privé »

- au lieu de : « 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 « Aménagements d'espaces publics via convention de maîtrise d'ouvrage unique ». »

DELIBERE

1. Les conventions type d'attribution de subvention de la Ville de Lyon aux propriétaires d'immeubles collectifs et aux syndicats de copropriétaires sont approuvées.
2. M. le Maire est autorisé à signer lesdits documents.
3. Le montant global de l'opération 60059008 « Aide à l'éco-rénovation du parc collectif privé de logements des années 1945 à 1990 » reste inchangé.

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

Michel LE FAOU