

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **10 septembre 2012**

Délibération n° 2012-3238

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 1er - Lyon 3° - Lyon 4° - Lyon 7°

objet : Programme d'intérêt général (PIG) habitat indigne - Avenant n° 1 à la convention d'opération

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Rapporteur : Monsieur Brachet

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 31 août 2012

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 12 septembre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrère, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Brolquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Gignoux, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Mme Palreja, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : M. Da Passano (pouvoir à M. Vincent), Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Plazzi), MM. Calvel (pouvoir à M. Assi), Arrue (pouvoir à Mme Frih), Albrand (pouvoir à M. Lévêque), Balme (pouvoir à M. Claisse), Mme Bargoin (pouvoir à M. Barthélémy), M. Fleury (pouvoir à M. Reppelin), Mme Ghemri (pouvoir à M. Jacquet), M. Gillet (pouvoir à M. Augoyard), Mme Pesson (pouvoir à M. Sécheresse), MM. Réale (pouvoir à M. Passi), Serres (pouvoir à M. Martinez), Thivillier (pouvoir à Mme Peytavin), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. Touraine).

Absents non excusés : MM. Barral, Dumas, Mme Perrin-Gilbert.

Conseil de communauté du 10 septembre 2012**Délibération n° 2012-3238**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Lyon 1er - Lyon 3° - Lyon 4° - Lyon 7°

objet : **Programme d'intérêt général (PIG) habitat indigne - Avenant n° 1 à la convention d'opération**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 28 août 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

En 2011, les partenaires (Etat, Agence nationale de l'habitat -ANAH-, Ville de Lyon, Communauté urbaine de Lyon) ont décidé la poursuite des actions de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire de la ville de (Lyon 1er, 3°, 4° et 7° arrondissements) et ont signé, le 2 novembre 2011, la convention d'opération du programme d'intérêt général "immeubles sensibles-habitat indigne".

La convention signée le 2 novembre 2011 a défini les objectifs d'intervention, les périmètres et volumes d'intervention, les moyens mis à disposition et les enveloppes maximum octroyées, approuvés par délibération communautaire pour environ 120 immeubles (1 643 logements) des 1er, 3°, 4° et 7° arrondissements de Lyon, identifiés comme indignes et/ou nécessitant une intervention publique, ainsi qu'une stratégie globale et spécifique pour l'ensemble du bâti dégradé sur le secteur Moncey-Voltaire/Guillotière (3° et 7° arrondissements).

Le présent rapport a pour objet de préciser les termes de la convention engagée le 2 novembre 2011 par avenant n° 1 à la convention d'opération du programme d'intérêt général-habitat indigne (PIG HI) 1er, 3°, 4° et 7° arrondissements de Lyon.

Cet avenant n° 1 a pour premier objectif de préciser le périmètre opérationnel du programme d'intérêt général-habitat indigne 1er, 3°, 4° et 7° arrondissements de Lyon.

Il a également pour objet de préciser les modalités de financement d'aides aux syndicats de copropriétaires pour les copropriétés dégradées identifiées dans le cadre du PIG.

En effet, la convention initiale du 2 novembre 2011 comprend plusieurs volets d'action, dont 2 volets ciblent les copropriétés :

- volet "lutte contre l'habitat indigne et très dégradé" dont certains outils coercitifs sont appliqués à des copropriétés (procédures liées aux atteintes à la santé ou à la sécurité, opération de restauration immobilière),
- volet "copropriété en difficulté".

Les copropriétés inscrites dans l'une ou l'autre de ces situations pourront bénéficier de subventions de l'ANAH et d'aides additionnelles des collectivités dans les conditions énoncées par l'avenant proposé.

Aussi, l'avenant à la convention d'opération du programme d'intérêt général (PIG) habitat indigne Lyon 1er, 3°, 4°, 7° précise que la convention s'appliquera aux 120 immeubles prioritaires ayant précédemment fait l'objet d'un repérage et/ou d'un traitement en cours dans les 1er, 4°, 3° ouest (délimité à l'est par la rue Garibaldi) et par avenant n° 1 à l'ensemble du 7° arrondissement de Lyon. Les périmètres du PIG habitat indigne figurent dans l'annexe 1 de l'avenant.

Pour autant, à tout moment de la durée de cette convention, d'autres immeubles peuvent faire l'objet d'audits et être incorporés à la liste active du PIG après décision des instances de pilotage (comité technique/comité de pilotage).

Concernant les aides aux syndicats de copropriétaires, elles s'adressent aux immeubles en copropriété situés dans le périmètre du PIG (précisé dans l'annexe 1 du présent avenant) dont les parties communes nécessitent des travaux importants.

Ces aides pourront être attribuées au cas par cas après décision des instances de pilotage sur la base de scénarii établis par l'équipe opérationnelle après audit, du projet des copropriétaires et selon différents critères précisés dans l'avenant n° 1.

L'avenant n° 1 fixe également le principe et les niveaux d'intervention financière des collectivités en complément des aides octroyées par l'ANAH sous la forme suivante, à titre indicatif, à la date de la signature de l'avenant :

Subventions au syndicat de copropriétaires pour les travaux en parties communes				
Situation	Plafond de travaux unique	% maximum		Travaux éligibles
		Agence nationale de l'habitat (ANAH)	Communauté urbaine de Lyon Ville de Lyon	
situation d'habitat indigne grave = arrêtés ou injonction de travaux grille d'insalubrité $\geq 0,4$	aucun	50 %	5 % + 5 %	uniquement ceux liés à l'arrêté ou ciblés dans les grilles d'insalubrité
copropriétés en difficulté = $0,3 \leq$ grille d'insalubrité $< 0,4$ + cumul de difficultés importantes	150 000 €/bâtiment + 15 000 €/logement	35 %	10 % + 10 %	programme global de travaux

Concernant l'éligibilité à ces aides, il est convenu que le niveau de dégradation du bâti est le premier critère pris en compte. Les immeubles présentant un coefficient d'insalubrité inférieur à 0,3 ne seront pas subventionnés au syndicat de copropriétaires. Cependant, les travaux spécifiquement liés à des procédures relatives à la santé ou la sécurité (arrêté d'insalubrité, de péril ordinaire, etc.) ou à des injonctions liées au risque de saturnisme sont éligibles.

Deux niveaux d'interventions sont retenus :

- situation d'habitat indigne grave : arrêtés/injonction ou bâti considéré comme insalubre (c'est-à-dire sur la base de la grille d'insalubrité remplie par l'opérateur et dont le coefficient est supérieur ou égal à 0,4) : dans ce cas le syndicat des copropriétaires est automatiquement éligible pour la réalisation de travaux de résorption des désordres relevé par les arrêtés ou dans la grille,

- coefficient d'insalubrité compris entre 0,3 et 0,4 : ce seul critère n'est pas suffisant. Seront éligibles les copropriétés classées alors "en difficulté" cumulant les difficultés d'ordres technique, financier, social et de gestion et présentant un projet global de redressement.

Le volet concernant plus particulièrement les copropriétés en difficulté vise à restaurer les structures de gestion des immeubles permettant d'aboutir à la réhabilitation par la mise en œuvre d'un appui et d'une expertise auprès des copropriétaires, d'une mobilisation des conseils syndicaux et d'une assistance technique et juridique et par la mobilisation des financements spécifiques de l'ANAH aux syndicats des copropriétaires.

Les immeubles ciblés sont les copropriétés cumulant des dysfonctionnements en matière de travaux (absence d'entretien, travaux lourds de réhabilitation à prévoir, etc.), de gestion, de désinvestissement des propriétaires et de propriétaires impécunieux.

Ces immeubles feront l'objet d'un diagnostic et d'une présentation en commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) pour reconnaissance du statut de copropriété en difficulté qui sera accordé au cas par cas après validation des partenaires en comité technique selon un certain nombre de critères :

- un programme global de travaux avec intervention d'un maître d'œuvre,
- des propriétaires à faibles ressources,
- une occupation sociale qui devra être maintenue après travaux,
- une mobilisation des instances de gestion.

La convention spécifique d'engagement de la subvention de la Ville de Lyon permettra d'inclure des engagements complémentaires de la part du syndicat de copropriétaires, tels que : transmission de documents sur les dépenses de la copropriété et les impayés de charges, création de fonds de réserve, amélioration de la gestion, par exemple. Ces engagements seront proposés au cas par cas par l'équipe d'animation et discutés avec les partenaires.

A ce jour, le PIG-habitat indigne se donne pour objectif l'accompagnement renforcé de 20 copropriétés :

- 5 copropriétés en situation d'habitat indigne grave,
- 15 copropriétés en difficultés. La liste des copropriétés ciblées par ce volet figure à titre indicatif au jour de la signature du présent avenant en annexe 2.

D'autres situations pourraient être révélées et étudiées sous cet angle. Pour chaque copropriété présentée par l'équipe d'animation, les partenaires décideront ensemble de leur entrée ou non dans le dispositif.

Par avenant à la convention du 2 novembre 2011, les enveloppes engagées par la Communauté urbaine et la Ville de Lyon pourront être mobilisées après analyse du dossier, et au cas par cas, pour l'aide aux syndicats de copropriétaires telles que définies dans l'avenant n° 1 à la convention d'opération du programme d'intérêt général (PIG) habitat indigne de Lyon ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le périmètre fixé par l'avenant n° 1 à la convention d'opération du programme d'intérêt général (PIG) habitat indigne Lyon 1er, 3°, 4° et 7° arrondissements, comme ci-après annexé,

b) - l'avenant n° 1 à la convention d'opération du programme d'intérêt général (PIG) habitat indigne Lyon 1er, 3°, 4° et 7° arrondissements à passer entre la Communauté urbaine de Lyon, la Ville de Lyon et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH),

c) - les objectifs et le principe d'accompagnement renforcé de 20 copropriétés et la mobilisation des aides de la Communauté urbaine de Lyon et de la Ville de Lyon aux syndicats de copropriétaires.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ledit avenant.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le Président,
pour le Président,

Reçu au contrôle de légalité le : 12 septembre 2012.