REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU RHÔNE

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **26 septembre 2013**

Délibération n° 2013-4142

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Programme d'intérêt général (PIG) Immeubles sensibles - Convention d'opération avec l'Etat, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et la Commune

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

Rapporteur : Monsieur le Président Collomb

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 13 septembre 2013

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : lundi 30 septembre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Sécheresse, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mmes Laurent, Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mme Bab-Hamed, M. Balme, Mme Bargoin, M. Barret, Mme Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, MM. Bolliet, Bousson, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Lebuhotel, Léonard, Mme Lépine, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Muet, Ollivier, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Plazzi, Quiniou, Mme Rabatel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Uhlrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yérémian.

Absents excusés : Mmes Domenech Diana (pouvoir à M. Claisse), Guillemot (pouvoir à M. Longueval), MM. Charrier (pouvoir à Mme Besson), Daclin (pouvoir à M. Rivalta), Arrue, Colin (pouvoir à M. Reppelin), Mmes Dognin-Sauze (pouvoir à M. Kimelfeld), Peytavin (pouvoir à M. Thivillier), MM. Vesco (pouvoir à M. Bolliet), Barthelémy, Mmes Baume (pouvoir à M. Coste), Bonniel-Chalier (pouvoir à Mme Vessiller), MM. Braillard (pouvoir à M. Desbos), Dumas (pouvoir à M. Petit), Genin (pouvoir à M. Balme), Geourjon (pouvoir à M. Augoyard), Havard (pouvoir à Mme Dagorne), Kabalo (pouvoir à Mme Tifra), Lambert (pouvoir à M. Ferraro), Mme Laval (pouvoir à M. Cochet), MM. Le Bouhart (pouvoir à M. Millet), Lelièvre (pouvoir à M. Quiniou), Lévêque (pouvoir à M. Jacquet), Morales (pouvoir à M. Vincent), Nissanian (pouvoir à M. Chabrier), Pillon (pouvoir à M. Grivel), Réale (pouvoir à M. Passi), Mme Revel (pouvoir à Mme Roger-Dalbert), MM. Serres (pouvoir à M. Lebuhotel), Turcas (pouvoir à M. Buffet).

Absents non excusés : MM. Calvel, Barral, Mmes Bailly-Maitre, Levy, M. Touraine.

Conseil de communauté du 26 septembre 2013

Délibération n° 2013-4142

commission principale :	urbanisme
commune (s) :	Villeurbanne
objet :	**Programme d'intérêt général (PIG) Immeubles sensibles - Convention d'opération avec l'Etat, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et la Commune**
service :	Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 3 septembre 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

La lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, péril, indécence, grande dégradation) s'inscrit dans les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Lyon et constitue une réponse à la volonté d'améliorer la qualité de l'habitat privé. A Villeurbanne, une politique volontariste de requalification de l'habitat privé ancien a été initiée de longue date, ce qui a permis de contribuer largement à la diminution du parc inconfortable. Notamment, un programme d'intérêt général (PIG) immeubles sensibles, mené entre 2005 et 2010 et faisant lui-même suite à une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), a permis de traiter une vingtaine d'immeubles anciens dépourvus de confort, parfois insalubres voire dangereux et constituant autant de situation d'habitat contraire à la dignité humaine. Mais des points de blocage subsistent sur certaines adresses (problèmes de gestion, dégradations importantes, bailleurs indélicats et/ou impécunieux, etc.) et des situations complexes et diffuses de mal logement demeurent encore.

Le principe d'intervention du PIG Immeubles sensibles, qui se déploiera entre 2013 et 2017, est de poursuivre le traitement des immeubles dégradés dans un souci de réhabilitation globale, en intervenant donc sur les plans technique, financier, juridique et social, tout en ayant le souci du maintien de la vocation sociale des logements.

1° - Les objectifs

Les objectifs opérationnels sont :

- l'éradication de l'habitat indigne : réhabiliter les immeubles menaçant ruine et/ou relevant des procédures de péril, traiter les logements et immeubles déclarés insalubres ou relevant de l'insalubrité,

- la remise aux normes globale des logements indécents ou très inconfortables,

- la suppression de l'accessibilité au plomb, voire la décontamination des logements et/ou parties communes des immeubles anciens,

- le maintien voire le développement d'une offre de logements accessibles.

L'accessibilité de l'immeuble et des logements est un objectif secondaire. Enfin, les opérations devront permettre, dans la mesure du possible, de contribuer aux objectifs du plan climat en particulier sur l'amélioration de la performance énergétique.

Le PIG propose un dispositif qui pourra s'appuyer sur plusieurs leviers :

- un volet incitatif : aides financières aux travaux et accompagnement des projets de réhabilitation, aides au relogement,

- en articulation avec les services compétents, des interventions coercitives liées au traitement de l'habitat indigne (insalubrité/péril) et d'acquisition (amiable ou sous contrainte),

- un volet coercitif spécifique avec notamment la mise en place d'une ou plusieurs opérations de restauration immobilière (ORI) ou de procédures de déclarations d'utilité publiques (DUP). Une ORI a déjà été validée pour 2 immeubles et pourrait concerner jusqu'à 4 adresses.

Le PIG est mis en place pour 5 ans et l'objectif est de traiter, sur la durée du PIG, 18 immeubles sensibles selon la répartition prévisionnelle suivante :

- 9 immeubles réhabilités avec subventions publiques,

- 5 immeubles minimum orientés vers des dispositifs coercitifs (acquisitions, ORI, etc.),

- 4 immeubles réhabilités sans subvention.

Les 9 immeubles réhabilités et soutenus (5 copropriétés et 4 unipropriétés) pourront concerner :

- 60 logements locatifs subventionnés et conventionnés (10 en très social, 20 en social et 30 en intermédiaire),

- 10 logements de propriétaires occupants subventionnés.

En 2013, 12 immeubles définis comme prioritaires dans le cadre du PIG précédent sont en "liste active" et 2 d'entre eux font l'objet d'une procédure d'ORI.

De nouveaux immeubles dégradés, ayant été déjà repérés lors du PIG précédent ou repérés en cours d'opération, pourront également être incorporés au dispositif opérationnel après décision des instances de pilotages.

Au delà du traitement prioritaire des 18 immeubles dégradés prévus, pourront être accompagnées une dizaine de situations concernant :

- des logements locatifs vacants dégradés,

- des logements locatifs ou de propriétaires occupants repérés dans les immeubles diagnostiqués dans le PIG comme très dégradés (sans intervention à l'échelle de l'immeuble à l'issue du diagnostic).

Les autres logements seront traités dans le cadre de la maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale de lutte contre le saturnisme, l'insalubrité et l'indécence (MOUS S2II).

Les collectivités locales s'engagent à mettre en place un dispositif d'aides financières complétant les aides existantes de l'ANAH. Les modalités d'attribution et de versement des aides des différents financeurs sont définies dans la convention d'opération.

Par ailleurs, des financements, complémentaires à ces subventions, pourront être recherchés auprès d'autres partenaires (Procivis, Caisses de retraites, Caisse d'allocations familiales, Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie -ADEME-, Fonds européen de développement régional -FEDER-, Caisse des dépôts et consignation, etc.) sous forme de subventions, de prêts ou de préfinancement.

Dans le cadre du PIG Immeubles sensibles de Villeurbanne, la Communauté urbaine s'engage à :

- apporter une assistance aux occupants locataires dans leur démarche de relogement, par l'attribution d'une prime au relogement et sous la forme d'un accompagnement social,

- verser des aides foncières aux propriétaires pour les aider à réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat.

2° - L'équipe d'animation

Enfin, la Communauté urbaine a mis en place une équipe opérationnelle afin d'assurer la mission de suivi-animation pour toute la durée du PIG (2013-2017). Par décision du Bureau n° B-2011-2047 du 17 janvier 2011, un marché a été lancé, puis a été attribué le 10 octobre 2011 à l'Association pour la rénovation

immobilière (ARIM) du Rhône pour un montant maximal de 630 000 € HT, et pour une durée de un an renouvelable 4 fois.

Cette mission est cofinancée par l'ANAH à hauteur de 35 % du coût hors taxes et la Commune de Villeurbanne (20 % du coût après déduction de la subvention de l'ANAH) :

- l'ANAH s'engage donc à verser à la Communauté urbaine une participation au coût de l'équipe d'animation dans la limite de 220 500 €, soit 44 100 € par an,

- la Commune de Villeurbanne s'engage à verser, dans le cadre d'une convention financière, une participation au coût de l'équipe d'animation de 81 900 €, soit 16 380 € par an.

La convention à passer avec la Commune de Villeurbanne fera l'objet d'une délibération ultérieure soumise au Conseil.

3° - La prime au relogement

La prime au relogement est prévue pour faciliter le relogement temporaire ou définitif de ménages lorsque des travaux dans leur logement d'origine l'imposent et lorsque l'opérateur en constate la nécessité dans le cadre d'une opération de réhabilitation. Elle a pour objet de participer aux frais d'installation (déménagement).

Cette prime ne pourra pas être supérieure aux 3 premiers mois du nouveau loyer hors charges, plafonné à 1 000 € TTC. Les occupants pourront en bénéficier sous conditions de ressources (plafonds indiqués dans la convention jointe au présent rapport).

4° - Le financement des aides aux travaux

Les engagements des partenaires sont les suivants :

- l'ANAH s'engage à réserver une enveloppe financière d'un montant maximum de 2 321 000 € sur la durée du PIG,

- la Communauté urbaine s'engage à réserver une enveloppe financière d'un montant maximum de 612 000 € sur la même durée.

Les crédits de la Communauté urbaine et de l'ANAH affectés au PIG Immeubles sensibles de Villeurbanne seront intégrés à la convention de délégation des aides à la pierre et à la convention de gestion des aides de l'ANAH ou leurs avenants qui sont votés annuellement par le Conseil de communauté,

- la Commune de Villeurbanne s'engage à réserver une enveloppe financière d'un montant maximum de 377 000 € sur la durée du PIG.

Un récapitulatif des enveloppes financières se situe en annexe de la convention d'opération. Les subventions seront attribuées dans la limite des enveloppes de crédits réservés par la Commune de Villeurbanne et la Communauté urbaine ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

Ouï l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que, dans le dernier alinéa du paragraphe 1° - Les objectifs, il convient de lire :

"- verser des aides financières aux propriétaires pour les aider à réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat.",

au lieu de :

"- verser des aides foncières aux propriétaires pour les aider à réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat."

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - les modifications proposées par monsieur le rapporteur,

b) - la mise en œuvre du Programme d'intérêt général (PIG) Immeubles sensibles et le système d'aides afférent, dont la prime au logement, sur la Commune de Villeurbanne,

c) - la convention de partenariat à passer entre la Communauté urbaine de Lyon, la Commune de Villeurbanne, l'Etat et l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) pour la période 2013-2017, définissant, notamment, les conditions d'attribution des aides dont la prime au relogement,

d) - la convention-type d'attribution de la prime au relogement.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ladite convention de partenariat, les conventions à venir d'attribution de la prime au relogement ainsi que tous documents nécessaires à la mise en œuvre du PIG Immeubles sensibles de Villeurbanne.

3° - Les dépenses d'investissement correspondant aux aides aux travaux seront imputées sur l'autorisation de programme P15 - Logement parc privé, individualisée sur l'opération n° 0P15O2845.

4° - Le montant à payer sera prélevé sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2013 et suivants - compte 204 182 - fonction 72 - sur les crédits annuels délégués à l'ANAH.

5° - Les dépenses d'investissement, correspondant à la prime au relogement des occupants, seront imputées sur l'autorisation de programme P15 - Logement parc privé, individualisée sur l'opération n° 0P15O0117.

6° - Le montant à payer sera prélevé sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2013 et suivants - compte 20421 - fonction 72.

7° - Les recettes de fonctionnement seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire - exercices 2013 et suivants - compte 7478 pour la subvention de l'ANAH - fonction 72 - opération n° 0P15O1172.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 30 septembre 2013.