

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **10 décembre 2015**

Délibération n° 2015-0925

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 3° - Lyon 7°

objet : Lutte contre l'habitat indigne - Quartiers Moncey / Voltaire / Guillotière - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

service : Direction générale déléguée au développement solidaire et à l'habitat - Direction de l'habitat et du logement

Rapporteur : Madame la Conseillère Panassier

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 24 novembre 2015

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : lundi 14 décembre 2015

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Kepenekian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, MM. George, Suchet, Mme Piantoni, M. Aggoun, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, M. Bérat, Mme Berra, MM. Blache, Blachier, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guillard, Guimet, Hamelin, Havard, Hémon, Mmes Hobert, Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, MM. Jeandin, Kabalo, Lavache, Mme Laval, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mmes Panassier, Peillon, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mme Pietka, M. Pillon, Mmes Poulain, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roche, Roustan, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Tifra, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vial, Vincendet.

Absents excusés : M. Bernard (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Belaziz (pouvoir à M. Kabalo), MM. Boudot (pouvoir à M. Casola), Buffet (pouvoir à M. Barret), Denis (pouvoir à Mme Frier), Mme Fautra (pouvoir à M. Rabehi), MM. Fenech (pouvoir à Mme Balas), Forissier (pouvoir à M. Quiniou), Gascon (pouvoir à Mme Corsale), Genin (pouvoir à Mme Pietka), Mme Servien (pouvoir à M. Diamantidis), M. Sturla (pouvoir à M. Lebuhotel).

Conseil du 10 décembre 2015**Délibération n° 2015-0925**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

objet : **Lutte contre l'habitat indigne - Quartiers Moncey / Voltaire / Guillotière - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme**

service : Direction générale déléguée au développement solidaire et à l'habitat - Direction de l'habitat et du logement

Le Conseil,

Vu le rapport du 18 novembre 2015, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Contexte

Depuis de nombreuses années, la Communauté urbaine de Lyon, à laquelle s'est substituée la Métropole de Lyon, et la Ville de Lyon investissent fortement sur le secteur Moncey/Voltaire/Guillotière afin d'inciter à la requalification de l'habitat privé ancien.

Ainsi, depuis 1981, le secteur a bénéficié de 7 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) sans que les situations d'insalubrité et d'indignité n'aient pu être complètement traitées.

La Métropole, en accord avec la Ville de Lyon, a donc décidé la poursuite des actions de lutte contre l'habitat indigne par la mise en place de programmes d'intérêt général (PIG) dont les objectifs sont de :

- réhabiliter les immeubles très vétustes et éradiquer l'habitat indigne,
- maintenir, voire développer, une offre de logement accessible,
- accompagner les ménages dans leurs démarches liées aux conditions d'habitation,
- restaurer les structures de gestion des immeubles, notamment, les copropriétés, permettant d'aboutir à la réhabilitation,
- mener une politique favorisant les économies en énergie des logements réhabilités dans le cadre du présent PIG habitat indigne.

Le PIG habitat indigne repose sur un dispositif combinant :

- un volet incitatif reposant sur un accompagnement technique et des aides financières aux travaux et accompagnement des projets de réhabilitation, aides au relogement,
- des interventions coercitives dont la mise en place de déclaration d'utilité publique (DUP) de type opération de restauration immobilière (ORI) ou Carence qui ont, toutes 2, été engagées sur le secteur.

En complément du PIG, des acquisitions en diffus ont été réalisées par la Métropole afin d'intégrer les copropriétés et participer à la remise en état des instances de gestion et à la requalification du bâti.

Description détaillée du programme global d'action sur le secteur Moncey/Voltaire/Guillotière

Le programme d'actions se fonde sur 2 DUP et des acquisitions en diffus.

DUP Carence

La procédure de carence, définie par les articles L 615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation, permet de déclarer l'état de carence du syndicat des copropriétaires à mettre en œuvre les travaux nécessaires pour garantir la santé et la sécurité des occupants.

S'agissant du 45-47, rue Paul Bert, après de nombreux arrêtés de péril non suivis de travaux ou très partiels, le Tribunal de grande instance de Lyon a déclaré l'état de carence du syndicat des copropriétaires. Un arrêté de la Ville de Lyon a ensuite prononcé, en date du 9 juillet 2013, une interdiction totale d'habiter. Des négociations ont alors été engagées par la Communauté urbaine afin de pouvoir acquiescer à l'amiable, ce qui a pu être fait sur une partie des logements. Faute d'accord sur les lots restants, la Communauté urbaine a décidé, le 10 juillet 2014, d'engager une procédure d'expropriation au motif de l'état de carence. Une fois la maîtrise foncière achevée, la Métropole de Lyon cèdera ce foncier à l'Office public de l'habitat du Rhône, déjà présent sur l'immeuble, en vue de la réalisation d'un programme de 27 logements sociaux.

A ce jour, 8 lots (pour 7 propriétaires) restent à acheter. Les offres de prix n'ont pas encore été envoyées aux propriétaires.

DUP ORI

L'ORI est une opération d'aménagement définie par l'article L 313-4 du code de l'urbanisme. L'objectif est d'imposer, sur des immeubles très dégradés, la réalisation de travaux de réhabilitation aux propriétaires. À défaut d'engagement puis de réalisation des travaux prescrits dans les délais, la collectivité peut engager l'expropriation de tout ou partie des immeubles.

Par arrêté préfectoral en date du 24 mai 2013, une DUP ORI a été prononcée sur la base d'un calendrier et programme de travaux individualisé pour chacun des 13 immeubles concernés :

- 59, rue Reinach (Lyon 7°),
- 26, rue Moncey (Lyon 3°),
- 29 et 31, rue Paul Bert (Lyon 3°),
- 225, rue de Créqui (Lyon 3°),
- 198bis, 200-202, 208, rue de Créqui (Lyon 3°),
- 12, rue Montesquieu (Lyon 7°),
- 13, rue Claude Boyer (Lyon 7°),
- 6, rue de la thibaudière (Lyon 7°),
- 90 et 92, rue béchevelin (Lyon 7°).

Après plus de 2 ans d'accompagnement auprès des syndicats et propriétaires par Urbanis, l'animateur du PIG, 2 immeubles ont voté la réalisation de travaux (6, rue de la Thibaudière et 13, rue Claude Boyer). Pour les autres, la Métropole souhaite engager une enquête parcellaire au motif du non-respect des prescriptions de la DUP. Les propriétaires pourront alors faire connaître leurs intentions : procéder à la réalisation des travaux ou exercer leur droit de délaissement, ce qui conduit à l'acquisition par la Métropole. En cas de non-réponse, la collectivité peut demander un arrêté de cessibilité conduisant à l'expropriation.

Une première phase d'enquête parcellaire sur 5 immeubles sera démarrée dès le vote de l'individualisation de l'autorisation de programme complémentaire, soit début 2016. Elle concernera les immeubles suivants : 29 et 31, rue Paul Bert, 26, rue Moncey (bâtiment en fond de cour), 225, rue de Créqui et 59, rue Reinach. Tous les logements ne feront pas l'objet d'une acquisition ; des retours d'expérience ont évalué la part des logements acquis à environ 40 % de ceux visés par une enquête parcellaire.

Les autres immeubles seront visés par une seconde phase d'enquête fin 2016 ou début 2017.

Acquisitions en diffus

Un certain nombre de biens ont été acquis sur des adresses identifiées par la Métropole et la mission "quartiers anciens". Ces acquisitions ont permis d'assurer une présence de la Métropole au sein de copropriétés repérées comme fragiles ou en voie de fragilisation (exemples du 20, rue Moncey, 10, rue Marignan). Ces logements sont ensuite rétrocédés à des bailleurs qui participent à la stabilisation de la copropriété et la remise en état du bâti.

Coût global des opérations et besoins en autorisation de programme

DUP Carence

L'estimation des acquisitions totales dans le cadre de cette DUP s'élève à 1 958 936 € y compris les indemnités de réemploi, indemnités de préjudices divers et frais de notaire.

DUP ORI

L'estimation globale et sommaire, réalisée par France Domaine, des 11 immeubles restant à traiter est de 8 370 000 € auxquels s'ajoutent 295 000 € d'indemnités de réemploi soit un coût total de 8 665 000 €.

Les 5 immeubles de la première phase d'enquête parcellaire correspondent à un budget total de 4 400 000 €, y compris les indemnités de emploi.

Point sur l'autorisation de programme

Une autorisation de programme a été individualisée par délibération du 13 février 2012, pour un montant de 2 500 000 €. 1,8 M€ de dépenses ont été réalisés, correspondant aux acquisitions réalisées en diffus (0,3 M€) ou dans le cadre de la DUP carence (1,5 M€).

A ce jour, le solde de l'autorisation de programme est de 698 000 €, il sera mobilisé pour la fin de la DUP carence et la poursuite des acquisitions en diffus.

Les besoins en autorisation de programme sont donc de 4 400 000 € correspondant à la valeur estimative de France Domaine des 5 immeubles visés par la 1ère phase d'enquête parcellaire de la DUP ORI et aux différentes indemnités d'éviction commerciale et de réemploi ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

Décide l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P14 - Soutien au logement social, pour un montant total de 4 400 000 € TTC en dépenses à la charge du budget principal, réparti selon l'échéancier suivant :

- 1 000 000 € en 2016,

- 2 000 000 € en 2017,

- 1 400 000 € en 2018,

sur l'opération n° OP14O2683.

Le montant de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 6 900 000 € en dépenses.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 14 décembre 2015.