



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **16 mars 2018**

Délibération n° 2018-2688

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Programme d'intérêt général (PIG) immeubles sensibles - Convention d'opération et principes de participation financière pour 2018-2022

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

Rapporteur : Madame la Conseillère Reveyrand

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 27 février 2018

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mardi 20 mars 2018

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, M. Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mmes Frih, Vessiller, MM. George, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, MM. Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Mme Brugnera, M. Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, 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. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Forissier, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Guiland, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, M. Huguet, Mme Iehl, MM. Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Morige, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Piegay, Mme Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mmes Servien, Tifra, MM. Uhrlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : MM. Colin (pouvoir à M. Galliano), Claisse (pouvoir à M. Jacquet), Kabalo (pouvoir à Mme Belaziz), Mmes Poulain (pouvoir à Mme Glatard), Basdereff (pouvoir à Mme Crespy), MM. Brolquier (pouvoir à M. Geourjon), Collomb (pouvoir à M. Kimelfeld), Fenech (pouvoir à M. Huguet), Fromain (pouvoir à M. Compan), Gouverneyre (pouvoir à M. Vergiat), Passi, Mme Pietka (pouvoir à Mme Burricand), MM. Sturla (pouvoir à Mme Brugnera), Vial (pouvoir à M. Jeandin).

Absents non excusés : M. Aggoun.

Conseil du 16 mars 2018**Délibération n° 2018-2688**

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

objet : **Programme d'intérêt général (PIG) immeubles sensibles - Convention d'opération et principes de participation financière pour 2018-2022**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 22 février 2018, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Les interventions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et indécent concernent les locaux impropres à l'usage d'habitation et les logements et/ou immeubles exposant leurs occupants à des risques pour leur santé et leur sécurité. Ces interventions sont priorisées au niveau local, dans le cadre du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) ou du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD), mais aussi au niveau national. Les interventions se fondent sur des mesures incitatives (aides et accompagnements aux travaux, etc.) et coercitives (procédures administratives, déclaration d'utilité publique -DUP-, etc.). L'objectif est de conduire les propriétaires vers des rénovations globales des immeubles et des logements, la collectivité n'intervenant que dans les situations de blocage. Ces interventions nécessitent la mise en place d'un partenariat renforcé avec la mobilisation des services de l'Etat, de l'Agence régionale de la santé, des services de la Ville de Villeurbanne (santé, sécurité, habitat, Centre communal d'action sociale -CCAS-) et de ceux de la Métropole de Lyon (habitat, foncier, patrimoine et Maisons de la Métropole).

I - Bilan des interventions précédentes

A Villeurbanne, des actions de lutte contre l'habitat indigne ont été initiées de longue date avec, notamment, plusieurs dispositifs incitatifs qui se sont succédés : opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) puis un 1er programme d'intérêt général (PIG) entre 2005 et 2010 avant la mise en place d'un nouveau PIG entre 2013 et 2017.

Ce dernier présente un bilan positif tant en ce qui concerne le nombre d'immeubles traités que les procédures nouvelles expérimentées et ceci d'autant que les immeubles présentaient des points de blocages multiples et très ancrés.

En effet, au terme du PIG, 7 immeubles ont été traités ou sont en cours de traitement et 3 immeubles supplémentaires sont sous DUP (opération de restauration immobilière -ORI- et loi Vivien) avec des sorties positives prochainement. Ce PIG a également permis de mettre en œuvre des procédures nouvelles ou expérimentales : la mobilisation des aides mixtes de l'Agence nationale pour l'habitat (ANAH) expérimentées sur 2 copropriétés, la conservation des allocations logement par la Caisse d'allocations familiales (CAF) sur 5 logements indécents, le lancement de 2 procédures pénales à l'encontre de 2 propriétaires indécents.

Les enjeux restent néanmoins encore importants. En 2013, à Villeurbanne, 1 816 logements étaient considérés comme potentiellement indignes, soit 3,3 % des résidences principales. Même si la baisse des logements du parc privé potentiellement indigne (PPPI) est importante depuis 2008 (- 6,7 %), leur volume reste important et il a conjointement été décidé de poursuivre l'action collective de lutte contre l'habitat indigne en renouvelant le PIG immeubles sensibles pour la période 2018-2022.

II - Contenu du PIG immeubles sensibles 2018-2022

1° - Objectifs

Le PIG immeubles sensibles vise le déploiement d'un outil opérationnel au service de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) en concentrant son action sur les immeubles ou meublés les plus dégradés, qui connaissent une situation de blocage et qui, pour espérer une sortie positive, nécessitent un accompagnement renforcé de l'opérateur que ce soit sur le champ technique, juridique, financier ou social.

Les objectifs principaux sont :

- la rénovation globale permettant une disparition des désordres que ce soit en insalubrité, péril, non décence ou grande dégradation et la garantie de conditions d'habitat répondant aux normes en vigueur,
- le maintien et développement d'un habitat abordable pour les ménages les plus modestes,
- la restauration des instances de gestion pour les copropriétés,
- l'accompagnement social des ménages avec, si nécessaire, le relogement, de manière temporaire ou définitif, des familles en situation de danger au regard de la santé et de la sécurité et l'accompagnement des ménages par un suivi social individualisé.

Trois objectifs secondaires complètent le dispositif : le développement durable et la lutte contre la précarité énergétique, l'accessibilité des bâtiments existants et l'adaptabilité des logements et le traitement de l'exposition au bruit, le cas échéant.

Sur la durée du PIG, l'objectif est le traitement de 13 immeubles (soit environ 130 logements). Des logements diffus pourront également être accompagnés.

2° - Moyens mobilisés

Les leviers mobilisés pour conduire à la rénovation globale des immeubles sont de plusieurs ordres :

- un levier incitatif qui consiste à apporter des aides financières aux ménages éligibles (propriétaires occupants sous condition de ressources et propriétaires bailleurs acceptant de conventionner leurs logements) leur permettant de financer les travaux, que ces derniers se fassent sur leurs logements ou dans les parties communes de la copropriété,
- un levier plus coercitif qui s'appuie sur la mobilisation des procédures administratives de santé (insalubrité, locaux impropres à l'habitation, danger sanitaire ponctuel, risque d'accessibilité plomb) ou de sécurité (immeubles menaçant ruine, sécurité des établissements recevant du public à usage d'hébergement, des équipements communs, des immeubles collectifs d'habitation), mais aussi sur des actions foncières plus lourdes de type DUP (carence, Vivien, ORI, etc.),
- sur certaines adresses, une stratégie foncière pourra également être développée permettant la captation de biens, que ce soit par la préemption ou l'acquisition amiable.

Pour assurer l'animation et la conduite opérationnelle du PIG, une équipe d'animation sera mise en place par la Métropole. Cette équipe réalisera, au-delà de l'information aux habitants, plusieurs types d'interventions :

- la réalisation d'un diagnostic global (technique, financier, social), et la définition d'une stratégie adaptée, avec un accompagnement technique et financier des propriétaires pour la définition d'un programme de réhabilitation global (résolvant l'ensemble des désordres),
- un soutien des copropriétés pour garantir leur bon fonctionnement : information, soutien au conseil syndical, participation aux assemblées générales,
- un accompagnement social des occupants pour veiller au respect des droits locatifs pour les locataires, pour rechercher toute solution permettant une solution adaptée : maintien à domicile des propriétaires les plus modestes, recherche d'un relogement qu'il soit temporaire ou définitif,

- une assistance à maîtrise d'ouvrage de la Métropole sur les actions foncières les plus complexes en assurant le lien avec les acteurs de la copropriété et les propriétaires,

- une veille sur des immeubles non ciblés par la convention mais présentant une dégradation moyenne à faible et qui pourraient nécessiter une action à court ou moyen terme.

Conformément à la réglementation relative aux marchés publics, la Métropole a engagé, par décision n° CP-2017-1769 de la Commission permanente du 20 juillet 2017, une procédure d'appel d'offres ouvert pour désigner l'opérateur en charge de l'animation du présent PIG immeubles sensibles. Le marché sera conclu pour une période d'un an, renouvelable 4 fois. L'ANAH et la Ville de Villeurbanne apporteront une aide au financement de cette ingénierie.

III - Enveloppes financières

Correspondantes aux objectifs quantitatifs, des enveloppes prévisionnelles sont réservées par l'ensemble des financeurs pour la durée du PIG :

Aides aux travaux / primes au relogement	ANAH	1 447 558 €
	Programme Habiter mieux	48 900 €
	Métropole	565 000 €
	Ville de Villeurbanne	249 000 €
	Métropole - primes au relogement	25 000 €
Équipe d'animation	Métropole	entre 295 800 € et 567 800 €
	ANAH	entre 152 250 € et 292 250 €
	Ville de Villeurbanne	entre 73 950 € et 141 950 €

Pour la Métropole, les aides aux travaux et à l'animation font l'objet d'une autorisation de programme globale délibérée dans le cadre de la délégation des aides.

IV - Gouvernance, suivi et évaluation

Le PIG sera conduit sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole en concertation avec la Ville de Villeurbanne, l'État et l'ANAH. Pour la durée de la convention, des instances de pilotages seront mises en place : comité de pilotage annuel, comités techniques et groupes de suivi des adresses.

Des indicateurs d'évaluation seront déterminés collectivement en démarrage de programme afin d'assurer une évaluation en continu du dispositif ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la mise en œuvre du programme d'intérêt général (PIG) immeubles sensibles de Villeurbanne et le système d'aides afférent dont les aides aux travaux et les primes au relogement,

b) - la convention d'opération du PIG immeubles sensibles pour la période 2018-2022, à signer entre la Métropole de Lyon, l'État, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), Action logement et la Ville de Villeurbanne,

c) - la convention-type d'attribution de la prime au relogement, annexée à la convention d'opération.

2° - Autorise monsieur le Président à :

a) - signer ladite convention d'opération et les conventions à venir d'attribution des primes au relogement,

b) - solliciter auprès de l'ANAH, dans le cadre du financement de l'équipe d'animation, des subventions pour un montant maximal de 292 250 € sur la durée totale du PIG.

3° - Les dépenses d'investissement correspondant aux aides aux travaux et primes au relogement seront imputées sur l'autorisation de programme P15 - Logement parc privé, individualisée sur l'opération n° OP1505380 par délibération n° 2017-1916 du 10 avril 2017, pour un montant total, sur la durée du PIG, de 590 000 €

4° - Les recettes de fonctionnement seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - compte 74718 - fonction 552 - opération n° OP15O1172.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 20 mars 2018.