



FIG

« Habitat Indigne et Dégradé » de la ville d'Oullins

2023-2026 et n° de l'opération

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :

Entre la Métropole de Lyon, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Renaud PAYRE, Vice-président de la Métropole de Lyon

l'État, représenté par Fabienne BUCCIO, préfète du Rhône,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Renaud PAYRE, Vice-président de la Métropole de Lyon, et dénommée ci-après « Anah »

et **la Ville d'Oullins**, représentée par Madame Clotilde POUZERGUE, Maire,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan logement hébergement d'accompagnement et d'inclusion des habitants en difficulté (PLAID), adopté par le conseil de la Métropole de Lyon, le 12 décembre 2022,

Vu le Plan Local d'Urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUH), approuvé par délibération n°2019-3507 du conseil de la Métropole de Lyon en date du 13 mai 2019,

Vu la convention de délégation de compétence du 26/07/2021 conclue entre le délégataire la Métropole de Lyon et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 26/07/2021 conclue entre le délégataire et l'Anah.

Vu la délibération 2023-8814 de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du **XX** septembre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de ..., en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du ...

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Il a été exposé ce qui suit :



Table des matières

Y	
Préambule.....	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	9
Article 3 – Volets d'action.....	10
3.1. Volet foncier.....	10
3.2. Volet immobilier.....	11
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	12
3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	15
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	16
3.6 Volet social.....	17
3.7. Volet patrimonial et environnemental.....	19
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	19
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	20
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	20
5.1. Financements de l'Anah.....	20
5.2. Financements de la Métropole de Lyon.....	21
5.3. Financements de la ville d'Oullins.....	22
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	23
Article 7 – Conduite de l'opération.....	23
7.1. Pilotage de l'opération.....	23
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	25
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	28
Chapitre VI – Communication.....	29
Article 8 – Communication.....	29
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	30
Article 9 - Durée de la convention.....	30
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	30
Article 11 – Transmission de la convention.....	31

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le 05/10/2023

ID : 069-216901496-20230928-20230928_26-DE



Préambule

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le 05/10/2023



ID : 069-216901496-20230928-20230928_26-DE

Les interventions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne concernent les logements et/ou immeubles exposant leurs occupants à des risques pour leur santé et/ou leur sécurité, ou ne répondant pas aux normes d'habitabilité définies par le règlement sanitaire départemental (RSD) et le Décret Décence. Elles sont priorisées tant au niveau local - Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), Plan logement hébergement d'accompagnement et d'inclusion des habitants en difficulté de la Métropole de Lyon (PLAID) – que national et se mettent en œuvre par des mesures incitatives (aides financières et accompagnement dans les démarches liées au logement : travaux, maintien ou relogement, etc.) et coercitives (procédures administratives, actions foncières de type DUP, etc.). À travers ces actions, l'objectif est d'améliorer les conditions d'habitat des occupants et d'inciter les propriétaires à réhabiliter leur patrimoine, tout en favorisant le maintien de la fonction sociale de ces logements.

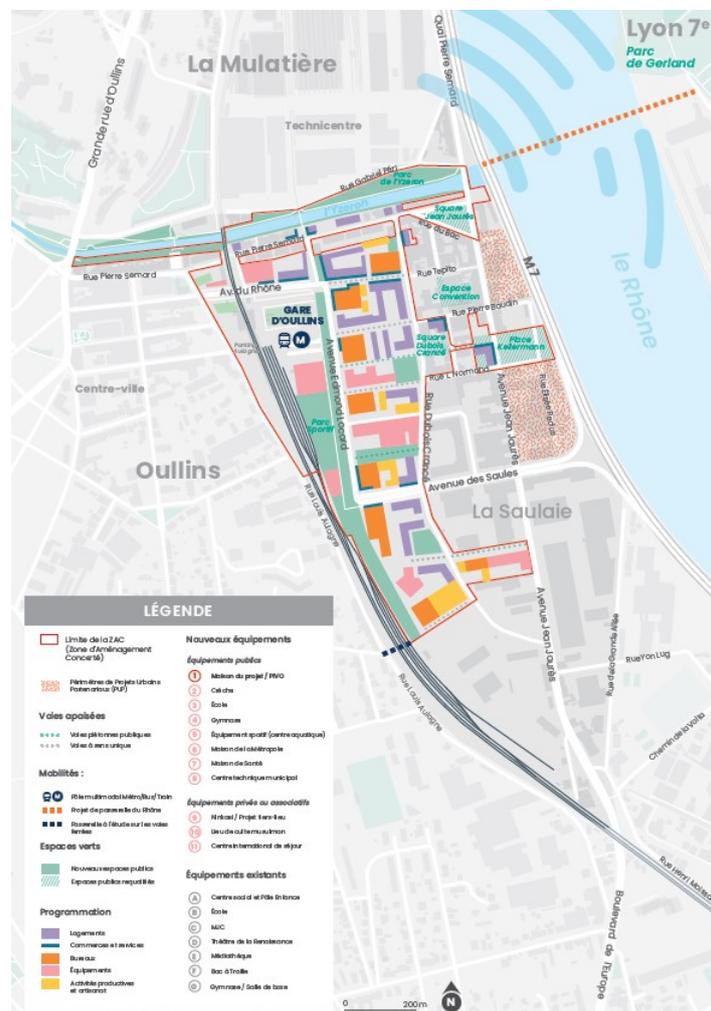
Afin de mettre en place un cadre partenarial élargi et structurant autour des problématiques d'habitat indigne et non décent, le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) a été mis en place en 2011 dans le Rhône. Piloté par la Préfecture du Rhône et animé par la Direction Départementale des Territoires (DDT), l'Agence Régionale de Santé (ARS) dans un partenariat actif avec la Métropole de Lyon. Il a pour principal objectif de favoriser un traitement plus abouti des situations signalées et suivies par les différents acteurs compétents ainsi qu'une meilleure sensibilisation des acteurs. Ce partenariat s'inscrit aussi dans un cadre métropolitain à travers les interventions mises en œuvre en faveur de la lutte contre l'habitat indigne, non décent et le saturnisme piloté par la Métropole de Lyon : dispositifs programmés (PIG, OPAH...) ou le dispositif métropolitain de lutte contre l'habitat indigne (DMLHI) intervenant dans le diffus ou sur des immeubles ciblés, à l'échelle métropolitaine ou territorialisée.

Les évolutions législatives récentes, impulsées par les lois ALUR, MAPTAM et ELAN, contribuent aussi à l'émergence de nouveaux leviers d'interventions à expérimenter (ex : conservation des allocations logement, permis de louer et/ou de diviser, astreinte administrative en cas de retard sur la réalisation des travaux...). Elles favorisent également une recomposition du paysage des acteurs locaux de la lutte contre l'habitat indigne et non décent, notamment en affirmant le rôle de la Métropole de Lyon dans ce domaine. En effet, depuis le 1er janvier 2015, le Président de la Métropole de Lyon exerce, de plein droit, certains pouvoirs de police spéciale relatifs aux procédures de péril et de sécurité - les communes étant jusque-là compétentes.

A Oullins, des actions de lutte contre l'habitat indigne ont été initiées de longue date avec notamment plusieurs dispositifs incitatifs qui se sont succédés : OPAH Rhône-Aval sur la copropriété fragile dégradée des IFS entre 2005 et 2010, participation aux différents dispositifs partenariaux de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour la lutte contre le saturnisme, l'insalubrité et l'indécence depuis 1996, caractérisé depuis 2018 par la participation de la Ville d'Oullins au dispositif métropolitain de lutte contre l'habitat indigne (DMLHI). Ce dernier a permis d'accompagner 27 logements en diffus et un immeuble en liste active au cours de l'année 2022, en mobilisant les procédures administratives coercitives, pour protéger la santé et la sécurité des occupants (qui ont pour conséquence la suspension des baux et des loyers, l'interdiction d'habiter assortie d'une obligation d'hébergement/relogement, la prescription de travaux...), la conservation des allocations logement par la CAF du Rhône et l'action foncière, notamment avec des acquisitions à l'amiable par la Métropole de Lyon avant rétrocession à un bailleur social.

Le volume d'adresses repérées et signalées sur la commune d'Oullins dans le cadre du DMLHI a été multiplié par deux depuis 2015 (désormais, une vingtaine de logements par an en moyenne sont identifiés comme indigne et non décent), et le repérage de situations d'indignité par la commune a été multipliée par 3. Cette augmentation est pour partie le fruit d'une importante coordination avec les travailleurs sociaux du territoire depuis le rattachement du service logement au Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) d'Oullins, mais traduit aussi les fragilités de l'habitat ancien et dégradé à l'échelle de la Ville. S'agissant de volet péril-sécurité, en collaboration avec la Ville, la Métropole de Lyon a traité 124 signalements depuis janvier 2015 (soit plus d'un signalement par mois) dont plus d'un tiers a entraîné le lancement d'une procédure de mise en sécurité.

À l'échelle communale, le parc de logements est assez ancien avec 64,3% des logements qui ont été construits avant 1974 (dont 25,8% avant 1948), ce qui induit au-delà de la mise en conformité des logements, d'importants enjeux de rénovation énergétique. Par ailleurs, le parc potentiellement indigne de la commune se situe au-dessus de la moyenne métropolitaine (3,8% de résidences principales privées potentiellement indignes à l'échelle communale, en comparaison avec la moyenne métropolitaine qui en compte 2,5%), avec 400 résidences principales potentiellement indignes, dont 100 sont situées sur le quartier de la Saulaie (QPV représentant 6% de la population). Les adresses traitées dans le cadre du DMLHI sont concentrées à part égales pour 1/3 sur le quartier de la Saulaie, pour 1/3 sur le centre-ville et pour 1/3 en diffus sur les autres quartiers de la Ville. Plus précisément à l'échelle du QPV, les différentes études ont fait état d'un certain nombre de problématiques sur le parc privé existant à la Saulaie. Ce quartier est en mutation urbaine, avec un projet urbain d'envergure qui se compose d'une offre nouvelle de logements, d'espaces dédiés au développement économique, et de nouveaux équipements publics sur un espace en friche de 40 hectares, qui accueille depuis 2013 un pôle multimodal sur lequel se situe la 1ère station de métro d'Oullins. Ce projet urbain se dote d'outils dédiés, tels qu'une zone d'aménagement concertée (ZAC) et de deux projets urbains partenariaux (PUP), qui se traduisent par des interventions lourdes en matière d'habitat sur des secteurs précisément identifiés du quartier de la Saulaie. En parallèle de ce projet, il convient de traiter efficacement les problématiques d'habitat sur le parc privé existant, y compris sur le périmètre ZAC, en fonction des besoins d'interventions identifiés, tout en assurant une coordination des différentes interventions en matière d'habitat en lien avec l'aménagement SERL désigné pour le projet urbain.



20 hectares de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) concédée à la SERL :

+ 2 000 habitants

+ 870 logements dont environ 630 logements familiaux et 240 logements en résidence

+ 3 500 salariés

1 nouveau groupe scolaire de 15 classes

1 nouvelle crèche
1 gymnase

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Métropole de Lyon, l'État et l'Anah décident de réaliser sur le territoire de la commune d'Oullins un **Programme d'Intérêt Général « Habitat indigne et dégradé »**.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

La présente convention s'applique au périmètre communal avec des secteurs prioritaires sur le centre-ville et le quartier de la Saulaie, en dehors des périmètres couverts par l'OPAH PPRT « Vallée de la Chimie » et la ZAC de la Saulaie (carte en annexe 1).

Les champs d'intervention sont les suivants :

Les actions mises en œuvre dans le cadre du PIG « Habitat indigne et dégradé » viseront en priorité le traitement global des immeubles et des logements dégradés définis comme prioritaires par les instances de pilotage du PIG, et sur les logements en diffus, signalés par les principaux partenaires (Ville, DDT, ARS, CAF, Métropole de Lyon...). Les niveaux d'indice (coefficient de dégradation et coefficient d'insalubrité fondés sur les grilles ANAH) seront précisés annuellement dans le programme d'action de la Métropole de Lyon.

Dans la mesure du possible et au-delà de la résorption de l'indignité, devra être étudiée la possibilité de travaux visant une amélioration de la performance énergétique et de l'accessibilité.

- **Volet « immeuble »** : Prioritairement les immeubles situés au centre-ville et à la Saulaie, identifiés dans le cadre du présent PIG et nécessitant un accompagnement. De nouveaux immeubles privés dégradés situés sur le périmètre de la commune d'Oullins pourront intégrer le PIG après présentation aux instances techniques et politiques du PIG, et validation par l'ensemble des partenaires. Ces nouveaux immeubles sont proposés par les membres des différentes instances, en particulier le service logement du CCAS d'Oullins, la DDT, l'ARS ou la Métropole de Lyon. Selon les problématiques, les immeubles seront fléchés vers d'autres dispositifs conduits par la Métropole de Lyon (Points Noirs du Bruit, Eco-Rénov, PPRT, incurie...).
- **Volet « diffus »** : Des logements dégradés diffus pourront être suivis : ils se situent dans un immeuble repéré ou faisant l'objet d'un suivi du PIG (accompagnement des propriétaires bailleurs ou occupants modestes), ils sont vacants et le propriétaire bailleur pourra être accompagné pour la rénovation du logement, ils sont occupés par un propriétaire occupant modeste, ils sont occupés par des locataires en demande d'accompagnement dans leurs démarches liées au logement... Les logements actuellement suivis dans le cadre du DMLHI seront intégrés au PIG.

Les **adresses** seront suivies dans le cadre suivant :

- Une « **liste active** » d'immeubles ou de logements ayant fait l'objet de contacts et d'un travail préalable dans le cadre de la phase d'étude du PIG, pour lesquels le traitement doit être mis en place en vue de leur requalification globale et qui bénéficient donc d'une entrée immédiate dans le dispositif opérationnel. Les adresses actuellement suivies dans le cadre du DMLHI seront intégrées au PIG.

La liste des immeubles en liste active avoisinera les 10 immeubles et 40 logements en diffus. Des interventions prioritaires pourront être proposées sur certaines adresses qui doivent faire, en conséquence, l'objet d'une animation renforcée notamment dans le cadre d'opérations foncières de type DUP Loi Vivien, Carence ou Opérations de Restauration Immobilières (ORI) ou d'opérations de type RHI-THIRORI.

- Une seconde liste d'adresses en « **veille active** », sur lesquelles une intervention est à envisager mais différée en fonction de l'évolution de la situation et du traitement des adresses de la première liste. L'entrée en liste active de ces adresses sera décidée par les instances de suivi puis validées par celles de pilotage ;
- Enfin, une liste d'immeubles en « **veille pour capitalisation** » qui connaissent une dégradation moyenne à faible et qui ne nécessitent pas une action à court ou moyen terme. Néanmoins, l'opérateur assurera le recueil d'informations sur les immeubles pour une mise en mémoire qui pourra s'avérer utile en cas de signalements ;

Enfin, des **audits** complets pourront être réalisés en phase amont de l'intégration d'immeubles dans le PIG. Grâce à différents diagnostics (technique, patrimonial, fonctionnement des instances de gestion, social), l'audit devra permettre de bénéficier d'une connaissance suffisante pour évaluer et qualifier l'état global d'un immeuble. Au regard de l'audit, les partenaires, dans le cadre des instances techniques puis politique, valideront conjointement l'entrée en liste active et/ou les actions à mobiliser.

Un à deux audits pourra être réalisé annuellement.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Le PIG « Habitat indigne et dégradé » vise le déploiement d'un outil opérationnel au service de la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) qui répond à des enjeux fondamentaux en termes de santé et sécurité publique et de lutte contre les exclusions par le logement.

L'objectif poursuivi est donc bien la résorption du caractère indigne et/ou dégradé de l'immeuble ou du logement. Cela passe par une requalification globale des logements et immeubles les plus dégradés et/ou frappés de procédures afin qu'ils cessent de constituer une atteinte à la santé et/ou à la sécurité des occupants. Mais l'enjeu est aussi celui d'un retour à un fonctionnement normal en termes de gestion et d'entretien. En effet, certains immeubles peuvent également connaître des dysfonctionnements importants, des impayés de charges empêchant un entretien correct des parties communes, des parties privatives ne respectant pas les normes minimales d'habitabilité correspondant au Règlement Sanitaire Départemental, une part importante de propriétaires bailleurs souvent réfractaires au vote de travaux et des propriétaires occupants modestes ou très modestes ne bénéficiant pas de moyens financiers permettant de financer des interventions sur l'immeuble.

Au-delà du traitement global, les enjeux sont aussi de :

- maintenir la vocation sociale des logements en recherchant le conventionnement locatif social ou très social et le maintien des propriétaires occupants modestes et très modestes,
- prévenir ou résorber la vacance liée au mauvais état des logements,
- améliorer les conditions de vie des ménages, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants, par la recherche d'une meilleure performance thermique et la mise en accessibilité permettant aux ménages âgés et handicapés de vivre à domicile dans des conditions correctes le plus longtemps possible en recherchant l'adaptation du logement,

La mobilisation partenariale autour de la recherche de solutions est également un enjeu majeur car le travail sur l'Habitat indigne ne peut réussir sans une intervention concertée, permettant de déployer, les leviers incitatifs ou coercitifs les plus adaptés à la situation traitée. L'analyse de la stratégie à déployer et sa mise en œuvre opérationnelle doit bien relever de l'ensemble des partenaires impliqués, chacun dans le respect de ses compétences et ses attributions :

- Ville d'Oullins : Service urbanisme du pôle développement et aménagement urbain (PDAU), service logement du CCAS, service social du CCAS, service politique de la Ville, service juridique.
- Métropole de Lyon : Direction de l'Habitat et du Logement (DHL), Direction du Pilotage Urbain (DPU), Direction de la Maîtrise d'œuvre Urbaine (DMOU), Direction du Foncier et de l'Immobilier (DFI) et Direction du Patrimoine et de la Maintenance (DPM), Maisons de la Métropole et des solidarités (MDMS),
- État : Direction Départementale des Territoires (DDT), Anah (Agence Nationale de l'Habitat) et Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DRDJSCS),
- L'Agence Régionale de la Santé (ARS),
- La CAF du Rhône (caisse d'allocations familiales),
- Procivis,
- Autres partenaires, bailleurs sociaux, aménageur SERL, associations, ADMIL.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

Le PIG « Habitat indigne et dégradé » se donne pour principe d'intervention d'agir conjointement sur les plans technique, financier, juridique, immobilier et social afin d'aboutir à la réhabilitation complète d'immeubles et de logements, et au maintien partiel ou total d'une fonction sociale des logements, en vue d'un traitement durable des dysfonctionnements créés sur le marché de l'habitat par ces immeubles.

Les objectifs principaux sont :

- La lutte contre l'indignité (insalubrité, péril, non décence, grande dégradation) et le retour à des 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.

Cinq objectifs secondaires :

- Le développement durable et la lutte contre la précarité énergétique, par l'amélioration des conditions de vie des ménages avec la recherche d'une meilleure performance thermique des logements
- L'accessibilité des bâtiments existants et l'adaptabilité des logements,
- Le traitement des autres pathologies du logement, notamment l'exposition aux risques naturels et technologiques, le cas échéant (en lien avec le PPNRI et le PPRT),
- La mise en œuvre de nouveaux outils visant à mieux prévenir les situations de mal-logement avec l'expérimentation d'un dispositif d'autorisation préalable de divisions (« permis de diviser »).
- Favoriser les formes d'habitat coopératif et participatif, en lien avec le dispositif expérimental de la Métropole de recherche-action de transformation de copropriétés en coopératives d'habitants.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet foncier

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet foncier est un levier déterminant dans la lutte contre l'habitat indigne et dégradé dans les centres urbains, visant à activer des leviers d'interventions adaptés sur les situations bloquées, pour lesquelles le levier incitatif seul ne serait pas suffisant pour engager un projet de travaux par le propriétaire (propriétaire peu enclin à réaliser des travaux, peu mobilisé par l'entretien de son parc immobilier, ou pour qui le reste à charge demeure trop important pour porter le projet dans son intégralité). Sous réserve que l'ensemble des leviers incitatifs aient été testés et soient restés sans résultat, l'intervention foncière reste prédominante pour une sortie positive au regard des objectifs précédemment définis.

Plusieurs types d'actions foncières peuvent être engagés : des captations immobilières, des actions coercitives d'envergure de type DUP ORI, ou encore des procédures d'expropriation dans le cadre de la Lutte contre l'habitat indigne. Les actions à engager seront choisies après une étude des situations, dans une perspective de sortie opérationnelle, et après validation par la maîtrise d'ouvrage. Il s'agit de :

- Captation d'opportunités immobilières

Cette captation peut se faire par le biais d'acquisitions à l'amiable ou par des préemptions sur des immeubles suivis dans le cadre du PIG. Pour cela, une veille des DIA sur les immeubles de la liste active sera effectuée par les services de la Métropole de Lyon.

Dans le cas d'une acquisition amiable ou par préemption, la rétrocession des biens se fera auprès d'un bailleur social soit par revente soit par signature d'un bail emphytéotique entre l'opérateur et la Métropole de Lyon. De manière expérimentale, la rétrocession pourra viser des investisseurs privés dans le cadre d'un engagement à un conventionnement social ou de manière préférentielle très social, (vente avec cahier des charges).

- Les outils coercitifs visant à imposer la réalisation de travaux par les propriétaires des immeubles dégradés : DUP Opération de Restauration Immobilière, état d'abandon manifeste, ...

Sur certains immeubles nécessitant la réalisation de travaux globaux, le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé pourra également se faire en utilisant le levier coercitif par la mise en œuvre d'une DUP Opération de Restauration Immobilière. Sur les immeubles très dégradés vacants, il pourra être mis en œuvre la procédure d'état d'abandon manifeste le cas échéant.

Ces outils coercitifs, bien que visant à imposer la réalisation de travaux, correspondent à un levier d'intervention foncière puisqu'ils peuvent aboutir à une expropriation / maîtrise foncière du bien par la collectivité ayant initié la procédure.

- Les outils d'expropriation visant à traiter les situations de bâti dégradé ou d'habitat indigne

Enfin, les situations d'habitat indigne ou dégradé les plus problématiques pourront trouver une issue par une appropriation publique et une expropriation des propriétaires défaillants. Pour cela différentes procédures pourront être mises en œuvre : DUP logement social, état de carence, ... Dans les situations d'insalubrité irrémédiable ou interdiction définitive d'habiter, la Loi Vivien pourra également être mobilisée (résorption de l'habitat insalubre).

Il pourrait également être expérimenté en lien avec la commune d'Oullins des procédures d'abandon manifeste ou de biens vacants sans maître en fonction des situations des immeubles.

Le choix de la stratégie foncière à mettre en œuvre puis de la déclinaison en procédure opérationnelle devra se faire de manière concertée entre les partenaires et adaptée à chaque situation. Sur ce type de procédures, la Direction du Foncier de la Métropole de Lyon et la Direction du Patrimoine et de la Maintenance seront particulièrement associées à l'ensemble des décisions.

Selon les cas, les dispositifs de financement de type RHI ou THIRORI pourront être sollicités auprès de l'Anah, après passage devant la commission nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne.

3.1.2 Objectifs et indicateurs

Les objectifs opérationnels du PIG Habitat dégradé sont les suivants :

- Engagement d'acquisitions à l'amiable et de procédures DUP, ORI, abandon manifeste ou biens sans maîtres selon les besoins identifiés sur certaines adresses sous réserve de la validation partenariale de cette stratégie et des disponibilités financières de la Métropole de Lyon,
- Montage de dossiers de financements RHI et/ou THIRORI auprès de l'Anah, pour le financement du déficit foncier supporté par la Métropole de Lyon lors de l'acquisition des parcelles et la rétrocession des biens concernés à un opérateur social.

Les indicateurs de suivi sont les suivants :

- Le nombre d'immeubles et de logements ayant fait l'objet d'une action foncière publique.

3.2. Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La remise sur le marché de logements vacants dégradés et le soutien aux propriétaires, que ce soit en copropriété ou en monopropriété, pour définir une stratégie immobilière et une revalorisation du patrimoine sont également des objectifs importants.

À l'échelle de la Métropole de Lyon, 6 202 logements ont été identifiés comme vacants dont 110 à Oullins (source : LOVAC 2021). Des actions spécifiques visant à confirmer la vacance de ces logements et à identifier ceux qui nécessiteraient une réhabilitation pourront être mises en place dans le cadre de ce dispositif, en lien étroit avec la Direction de l'Habitat et du Logement de la Métropole de Lyon.

Ainsi, à partir de la base de données LOVAC, un courrier accompagné d'un questionnaire sera envoyé aux propriétaires de logements vacants des immeubles de la liste active. Le courrier invitera à une prise de contact de l'opérateur pour comprendre les raisons de la vacance, apporter un conseil technique aux travaux à réaliser et des simulations d'aides financières.

En complément à ces actions, une expérimentation est envisagée dans le cadre du présent dispositif pour cibler et contacter des propriétaires de logements vacants potentiellement dégradés, dont les informations en matière de performance énergétique font ressortir un logement en état de « passoire thermique » (étiquette F et G). La Métropole de Lyon sera en conduite opérationnelle directe d'une telle expérimentation, et orientera les propriétaires bailleurs vers l'opérateur en charge du suivi-animation du PIG.

Prime sortie de vacance : Afin de favoriser la remise sur le marché de logements vacants et potentiellement dégradés, une prime “sortie de vacance” pourra être octroyée par la Métropole de Lyon, pour tout engagement d’un propriétaire bailleur sur le dispositif de conventionnement avec ou sans travaux, d’un logement vacant depuis plus de 2 ans. Cette prime, d’un montant forfaitaire de 1000 euros, pourra être cumulée avec les autres aides proposées par l’ANAH et la Métropole de Lyon.

La Métropole de Lyon, l’Anah et la fondation de France financent depuis 2021 un projet de recherche-action pour la transformation de copropriétés en coopératives d’habitants en partenariat avec Habicoop et Cap Habitat Coopératif afin d’étudier les possibilités de conduire de tels projets sur son territoire. Les coopératives d’habitant permettent aux personnes d’accéder à la propriété collective en étant coopérateur au sein d’une coopérative d’habitants, société où les personnes vont partager des valeurs autour de l’environnement, du collectif, de la non-spéculation immobilière. Dans le cadre du présent PIG, il pourra être étudié les possibilités d’orienter les copropriétés accompagnées dans la mise en œuvre d’un projet de transformation lorsque celle-ci pourrait notamment contribuer à lever les difficultés de la copropriété. L’opérateur du PIG pourra être amené à étudier ce type de solutions à titre expérimental, en lien direct avec Cap Habitat Coopératif et Habicoop.

Enfin, afin de favoriser une requalification globale des immeubles en copropriété ou monopropriétés, des aides spécifiques par la Ville d’Oullins pourront être apportées sur les immeubles suivis dans le cadre de la présente convention pour la réfection des parties communes, le ravalement des façades et l’accompagnement par les Compagnons Bâisseurs dans le cadre d’un chantier collectif (aménagements des communs) ou individuel (au logement).

3.2.2 Objectifs et indicateurs

Les objectifs opérationnels sont les suivants :

- Soutien à la production d’une offre locative abordable en accompagnant les propriétaires sur les plans techniques et financiers (mobilisation des subventions, défiscalisation) - soit 27 logements locatifs conventionnés après travaux,
- Informer et travailler sur les dispositifs d’intermédiation locative en lien avec les associations, les organismes agréés et les agences immobilières à vocation sociale,
- Remise sur le marché de logements vacants et si possible dans le cadre d’un engagement de conventionnement du logement avec l’ANAH, soit 11 primes “sortie de vacance” mobilisées,
- Soutien à la définition d’une stratégie immobilière pour chaque immeuble en raisonnant de manière patrimoniale avec les propriétaires (amortissement des travaux dans une perspective de moyen ou long terme, gestion, habitat coopératif,...).

Les indicateurs de suivi sont les suivants :

- Le nombre de dossiers ouverts/soldés,
- Le nombre de visites de logements de propriétaires bailleurs,
- Le nombre de logements réhabilités avec financement ANAH en Loc’1, L oc’2 et Loc’3 notifiés avec leurs localisations, et leurs types de travaux et leurs montants,
- Le nombre de logements vacants remis sur le marché.

3.3. Volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé

3.3.1. Descriptif du dispositif

La loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 définit l'habitat indigne : locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que logements dont l'état expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

La lutte contre l'habitat indigne concerne nécessairement des situations qui doivent faire appel :

- aux pouvoirs de police du préfet (insalubrité, locaux impropres à l'habitation, danger sanitaire ponctuel, risque d'accessibilité plomb...), en application du Code de la Santé Publique,
- au pouvoir de police générale du maire de la ville d'Oullins sur le respect du Règlement Sanitaire départemental (RSD), en application de l'article 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- aux pouvoirs de police spéciale du Président de la Métropole de Lyon en matière de péril et de sécurité au titre du code de la Construction et de l'Habitation (immeubles menaçant ruine, sécurité des établissements recevant du public à usage d'hébergement, des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation),
- aux pouvoirs du juge en application de l'article L 611-6-1 du code de la construction et de l'habitation (division d'immeuble en logements d'une superficie à 14 m² et 33 m³).

Les objectifs sont les suivants :

- la remise aux normes globale des logements indécentes ou très inconfortables,
- le traitement des logements et immeubles déclarés insalubres ou relevant de l'insalubrité, de même que ceux impropres à l'habitation,
- la suppression de l'accessibilité au plomb des logements et/ou parties communes des immeubles datant d'avant 1949,
- le traitement des immeubles menaçant ruine et/ou relevant des procédures de mise en sécurité.

Pour ce faire, les principaux partenaires mobilisés sont :

- Service urbanisme du pôle développement et aménagement urbain (PDAU), service logement du CCAS de la ville d'Oullins et service juridique,
- la Direction Départementale des Territoires (DDT), l'Anah, l'Agence Régionale de la Santé (ARS) et la Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DRDJSCS),
- la Direction de l'Habitat et du Logement (DHL) de la Métropole de Lyon,
- la CAF.

Ces services travailleront en étroite articulation avec l'opérateur, notamment pour lui faire état des signalements, l'associer et/ou l'accompagner lors des visites des immeubles et le tenir informé des procédures en cours (mises en demeures, arrêtés d'insalubrité ou de péril, mesures d'urgence, conservation de l'aide au logement pour les allocataires,...) et de leurs évolutions.

En cas de défaillance des propriétaires et selon le type de désordres, la Métropole de Lyon, la Ville d'Oullins ou l'État pourront se substituer à eux, soit financièrement, soit par l'exécution des travaux d'office. Dans ce dernier cas, la collectivité pourra bénéficier d'une subvention de l'ANAH (hors arrêtés de mise en sécurité d'urgence). Elle s'applique à toutes les mesures prescrites par arrêté, sans plafonnement de dépenses subventionnables. Il appartiendra à chacun de recouvrer la totalité des créances correspondant aux frais engagés pour le compte des propriétaires défaillants.

Le dispositif de lutte contre l'habitat indigne repose sur différentes étapes :

- **un repérage**, effectué par l'opérateur lors des diagnostics immeubles ou par tout autre opérateur qui pourrait être amené à orienter un immeuble ou un logement vers le PIG, mais

aussi par des signalements des tiers (habitants, assurance, syndic...) ou de partenaires : travailleurs sociaux de secteur (CCAS, MDM), commission DALO, lien avec le Groupe Technique Plomb de l'ARS, ILHA (Instance Locale de l'Habitat)... L'ensemble des signalements seront réceptionnés via Histologe.

- **un diagnostic global** de l'immeuble ou du logement (technique, financier, social) partagé avec l'ensemble des partenaires et choix d'une stratégie adaptée à chaque situation : travail avec les propriétaires sur la base d'une incitation financière aux travaux, mesures plus coercitives le cas échéant (cf. ci-dessous),
- **un accompagnement technique et financier** des propriétaires pour la définition d'une stratégie patrimoniale (cf. volet immobilier) et soutien à l'élaboration d'un programme de réhabilitation global (résolvant l'ensemble des désordres) et pouvant être phasé dans le temps en fonction des capacités financières des occupants et des subventions potentielles. Un accompagnement pourra également être assuré en cas de nécessité d'un permis de construire,
- **un soutien pour garantir le bon fonctionnement de la copropriété** : 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 (cf. volet social),
- le cas échéant, mise en œuvre par les services compétents de **procédures coercitives** : mises en demeure, arrêtés, mesures d'urgence, action foncière.

3.3.2 Objectifs et indicateurs

Les objectifs opérationnels sont les suivants :

- Mise en oeuvre des procédures coercitives et des pouvoirs de police pour les logements et immeubles indignes
- Repérer et accompagner 40 situations en diffus par an, en prévoyant un accompagnement technique et financier du propriétaire, et un suivi social du ménage occupant avec un accompagnement dans ses démarches liées à ses droits,
- Suivi-animation annuel de 15 immeubles en liste active présentant une ou plusieurs situations de mal-logement, dans un objectif de réalisation de travaux et d'amélioration des conditions d'habitat,
- Accompagnement technique, financier et social de copropriétés dans le cadre de mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs), soit 3 copropriétés (27 logements concernés) éligibles aux aides de l'ANAH,
- Accompagnement technique, financier et social de propriétaires occupants modestes et très modestes en situation d'habitat indigne pour l'élaboration du programme de travaux mettant fin aux situations d'indignité et la recherche de solutions permettant leur maintien (mobilisation des subventions, des mécanismes de préfinancement et de prêts), soit 3 logements de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH,
- Contribuer plus largement au sein du dispositif à la veille et à la mise en œuvre d'actions de signalement en faveur de la lutte contre les marchands de sommeil.

Les indicateurs de suivi sont les suivants :

- Le nombre de signalements de situations et leurs origines,

- Le nombre de visites de logements indignes et ou dégradés,
- Les types de procédures (nombre et localisation),
- Le nombre de logements réhabilités avec financement ANAH avec montant et types de travaux,
- Le nombre de ménages suivis et accompagnés,
- Le nombre de réunion du groupe technique opérationnel,
- Le nombre d'adresses suivi avec leur état (clôturé, en veille, en cours).

3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.4.1 Descriptif du dispositif

Le service public de la rénovation de l'habitat : France Rénov'

Depuis 2015, le Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH) s'est déployé sur le territoire de l'ECPI. L'objectif du SPPEH est de répondre aux enjeux de rénovation des bâtiments privés pour limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Pour cela, il s'agit de faciliter le parcours des usagers et de proposer un seul service dédié à la rénovation énergétique.

Plusieurs axes d'actions ont été ciblés par la région :

- stimuler puis conseiller la demande,
- accompagner les ménages,
- accompagner le petit tertiaire privé,
- mobiliser et animer l'ensemble des acteurs de l'offre (publics et privés).

Au 1er janvier 2022, le SPPEH a évolué vers un nouveau service : « France Rénov' ». Celui-ci se traduit par la mise en place d'une plateforme internet unique et d'un numéro unique. Au niveau local, les guichets France Rénov' (anciens espaces conseil FAIRE) accompagnent les propriétaires dans leur parcours de travaux. Sur le territoire visé par la convention, il s'agit de l'opérateur ALEC, agissant pour le compte de la collectivité porteuse Métropole de Lyon.

Dans le cadre du traitement de l'habitat indigne et dégradé, les enjeux portent également sur l'amélioration des conditions de vie des ménages en place en améliorant le confort de leur logement, notamment les passoires thermiques, et de permettre une réduction des charges énergétiques des ménages (propriétaires et locataires).

Ainsi, à l'occasion du suivi des immeubles et des logements en diffus, l'action du PIG porte également sur la communication auprès des syndicats de copropriétaires, propriétaires bailleurs et ménages occupants (propriétaires et locataires) sur :

- les possibilités de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements,
- les aides possibles pour la mise en oeuvre de ces travaux, sous la forme de subventions et de prêts individuels et collectifs,
- la sensibilisation aux économies d'énergies et sur les gestes économes à mettre en place,
- l'accompagnement par les services sociaux pour les ménages locataires en situation de précarité énergétique.

Articulation avec les aides à la rénovation énergétique de l'ANAH :

Parmi les logements dégradés ou indignes traités et accompagnés pour une demande d'aide dans le cadre de la présente convention, certains mettront en oeuvre des travaux de rénovation énergétique ouvrant droit à une aide de l'ANAH (MaPrimeRénov' et programme Habiter Mieux).

La cible principale de ce volet est :

- les propriétaires occupants à ressources modestes éligibles aux aides de l'ANAH, pour lesquels les travaux permettent de réaliser un gain de performance énergétique du logement supérieur ou égal à 35 % et d'atteindre une étiquette du logement correspondant au moins à une étiquette "E" incluse.
- les propriétaires bailleurs pour lesquels les travaux permettent de réaliser un gain de performance énergétique du logement supérieur ou égal à 35 % et d'atteindre une étiquette du logement correspondant au moins à une étiquette "C" incluse, avec la contrepartie d'un conventionnement du logement avec l'ANAH.

Les travaux financés ne doivent pas conduire à une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Les copropriétés mettant en œuvre des travaux de rénovation énergétique et pouvant bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété ne pourront pas bénéficier d'un accompagnement dans le cadre de la présente convention. Les missions d'AMO seront réalisées par un opérateur spécialisé dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat des copropriétaires.

Articulation avec les aides EcoRénov' de la Métropole de Lyon :

La Métropole de Lyon a mis en place un dispositif de soutien aux travaux d'économie d'énergie. Les bénéficiaires sont les propriétaires de logements individuels ou collectifs sous réserve que le bâtiment soit constitué d'au moins 75 % de logements à usage principal d'habitation. Deux types d'aides sont mobilisables selon le niveau de performance atteint après travaux : BBC rénovation (consommation inférieure à 96 kWh/m²/an soit un niveau) ou réduction de la consommation de 35 %.

Cette aide EcoRénov' pourra se cumuler avec les aides déployées dans le cadre du PIG (aides aux travaux et Habiter Mieux), sous réserve de l'instruction technique par les services de la Métropole. Un écrêtement des aides pourra être pratiqué le cas échéant.

3.4.2 Objectifs et indicateurs

Les objectifs visent l'éco-rénovation de 3 logements de propriétaires occupants et 21 logements locatifs en lien avec le traitement d'une situation d'habitat indigne ou dégradé.

Les indicateurs de suivi sont les suivants :

- Le nombre de signalements en précarité énergétique avec leurs origines,
- Le nombre de contacts réorientés vers l'opérateur du programme SLIME,
- Le nombre de visites de logements indignes ou dégradés présentant des besoins en travaux de rénovation énergétique,
- Le nombre de logements réhabilités avec financement ANAH avec montants et types de travaux.

3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.5.1 Descriptif du dispositif

Les enjeux du PIG portent également sur le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap en favorisant l'accessibilité des bâtiments existants et l'adaptabilité des logements.

Ainsi, à l'occasion du suivi des immeubles et des logements en diffus, l'action du PIG porte également sur la communication auprès des syndicats de copropriétaires, propriétaires bailleurs et ménages occupants (propriétaires et locataires) sur :

- les possibilités de réaliser des travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements,
- les aides possibles pour la mise en œuvre de ces travaux, sous la forme de subventions et de prêts individuels et collectifs,
- l'information et l'orientation vers les organismes tels que les services de la Métropole de Lyon, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF et MSA.

Articulation avec les aides pour l'autonomie de la personne de l'ANAH :

Parmi les logements dégradés ou indignes traités et accompagnés pour une demande d'aide dans le cadre de la présente convention, certains mettront en œuvre des travaux d'adaptation liée à la perte d'autonomie ouvrant droit à une aide de l'ANAH.

3.5.2 Objectifs et indicateurs

La présente convention ne prévoit pas d'objectifs puisque l'étude n'a pas fait émerger à ce stade de logement / immeuble nécessitant d'intervenir au titre de l'adaptation des logements pour l'autonomie de la personne.

Dans l'hypothèse où une situation d'habitat dégradé ou non-décent nécessiterait des travaux d'adaptation pour l'autonomie de la personne, l'opérateur du dispositif pourra proposer des solutions et des financements pour répondre aux deux problématiques concomitamment.

Les indicateurs de suivi sont les suivants :

- Le nombre de visites de logements indignes ou dégradés présentant des besoins en travaux d'adaptation,
- Le nombre de contacts réorientés vers l'opérateur en charge de l'accompagnement vers des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie,
- Le nombre de logements réhabilités avec financement ANAH avec montant et type de travaux et localisation.

3.6 Volet social

3.6.1 Descriptif du dispositif

Deux principaux axes constituent ce volet :

- **L'accompagnement social des ménages** dans leurs démarches pour bénéficier de conditions d'habitation dignes et respectueuses de leur santé et sécurité :
 - o pour les propriétaires occupants, cela s'inscrit dans un objectif prioritaire de maintien dans leurs logements,
 - o pour les locataires, cet objectif est complété par un soutien au respect de leurs droits et donc une veille sur les pratiques abusives de certains propriétaires ou de « marchands de sommeil ».
- **L'aide au relogement, temporaire ou définitif**, pour tous types de ménages qu'ils soient propriétaires ou locataires. Une prime au relogement de la Métropole de Lyon pourra être mobilisée.

L'accompagnement social auprès des ménages se fonde sur plusieurs principes :

- Un accompagnement qui peut s'inscrire sur des temps longs démarrant du diagnostic vers la résolution de la difficulté avec des périodes d'information et de médiation importantes,
- Un accompagnement calibré en fonction de la stratégie décidée par les partenaires pour l'adresse concernée. Un accompagnement conduit en coordination avec l'ensemble des acteurs de droit commun, notamment les travailleurs sociaux de la Maison de la Métropole et des solidarités, du CCAS et éventuellement les associations.

Il consiste en un repérage de situations de mal logement et/ou de difficultés sociales, économiques via des actions proactives sur les adresses et l'engagement d'un diagnostic social de la situation des ménages. Selon le diagnostic et les besoins repérés, différents types d'actions peuvent être engagés :

- appui aux démarches visant l'accès à des conditions de vie dignes et décentes via un maintien dans le logement réhabilité ou via un relogement,
- accompagnement renforcé auprès des propriétaires occupants en grande difficulté, notamment dans le financement du reste à charge pour les ménages les plus précaires : prêts bancaires (prêt avance rénovation, éco prêt MPR,...), aides des partenaires (notamment caisses de retraites), etc.
- appui aux démarches visant le respect du droit des occupants : actions d'information, de médiation, d'appui aux démarches amiables ou contentieuses si nécessaire et soutien pour la mobilisation de procédures pénales le cas échéant.

Le relogement définitif ou relogement temporaire :

Deux types de situations peuvent se présenter :

- le relogement définitif du ménage, locataires lorsque le locataire ne pourra se maintenir dans le cadre d'un logement réhabilité ou lorsque les capacités financières d'un propriétaire ne lui permettent pas de financer les travaux et qu'une vente ou expropriation du bien doit être envisagée,
- le relogement temporaire lorsque la libération du logement s'avère nécessaire pour pouvoir réaliser les travaux sans risque pour la santé ou la sécurité des occupants.

S'agissant des locataires, il est important de préciser que l'obligation d'assurer un hébergement temporaire ou un relogement en cas de procédures coercitives interdisant temporairement ou définitivement le bien à l'habitation incombe en premier lieu aux propriétaires mais en cas de défaillance de ces derniers, la collectivité ou l'Etat sont tenues de prendre le relais en fonction de la procédure.

S'agissant du relogement définitif, les réservataires (Métropole de Lyon et État) ainsi que les bailleurs sociaux sur leur parc non réservé ou logement remis, s'engagent, dans le cadre de l'Accord Collectif Intercommunal d'Attributions, à mettre à disposition leurs contingents pour pourvoir au relogement définitif des ménages selon les procédures engagées et les situations rencontrées (insalubrité, péril, opérations de restauration immobilière). En l'occurrence, le relogement de ces publics considérés comme prioritaires dans le cadre du Plan logement hébergement d'accompagnement et d'inclusion des habitants en difficulté (PLAID) fait l'objet d'objectifs quantitatifs. Une réflexion va donc être engagée sur la labellisation des ménages confrontés à des situations d'habitat indigne et le suivi des relogements effectués. Ainsi, les modalités d'attribution des logements sociaux vont faire l'objet de modifications en 2023 et 2024. Le maître d'ouvrage, en lien avec l'ensemble des réservataires, des bailleurs sociaux et de la ville, travaillera de concert avec l'opérateur dans l'objectif de poursuivre la priorisation des ménages en situation d'habitat indigne dans les meilleures conditions.

S'agissant du relogement temporaire, la Métropole de Lyon recherchera la mobilisation de logements issus de son patrimoine privé, réservés pour les ménages ayant besoin d'un hébergement temporaire soit durant une phase travaux, soit avant mise en œuvre d'un relogement définitif. Ces logements seront gérés directement par la Métropole et plus précisément par la Direction du Patrimoine et de la Maintenance (DPM), unité gestion locative. C'est cette même unité, en lien avec la Maison de la veille sociale et la Mission Hospitalité de la Métropole de Lyon, qui sera l'interlocuteur pour les visites et les attributions avec l'appui de l'opérateur. Au-delà de ces

logements, des solutions pourront aussi être recherchées auprès des associations assurant la gestion de logements d'urgence (Aslim, Ailøj et Habitat et Humanisme, Le Mas).

Pour l'ensemble des relogements, qu'ils soient définitifs ou temporaires, une **prime au relogement** pourra être mobilisée par la Métropole de Lyon au bénéfice des locataires mais aussi des propriétaires. Cette prime sera attribuée sous conditions de ressources et de décence du relogement constaté, et permettra de financer les frais de déménagement et/ou d'installation dans le logement (ouverture des compteurs, etc.). Cette prime ne pourra être supérieure aux trois premiers mois de leur nouveau loyer hors charges, plafonnée à 1000 € TTC, sur présentation des factures. Elle pourra être versée directement au ménage ou à un tiers désigné par lui (déménageur par exemple).

Cette prime ne sera pas due pour les locataires/occupants en cas de mise en œuvre de l'article L 521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le propriétaire bailleur étant tenu de verser cette indemnité.

Une convention type d'attribution de la prime au relogement est jointe en annexe 4 à la présente convention.

Un **accompagnement sanitaire et social renforcé** pourra être mobilisé pour les ménages en situation d'habitat indigne et nécessitant un suivi particulièrement important, ouvrant droit notamment à une prime MOUS de l'ANAH. Ces situations relèveront d'une décision partenariale en COTECH.

3.6.2 Objectifs et indicateurs :

Les objectifs opérationnels sont les suivants :

- 20 primes au relogement attribuées par la Métropole de Lyon aux locataires éligibles,
- 60 accompagnements sanitaire et social renforcés, ouvrant le droit à une prime MOUS de l'ANAH.

Les indicateurs de suivi sont les suivants :

- Le nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement social dans le cadre du PIG, et notamment le nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement sanitaire et social renforcé ouvrant le droit à une prime MOUS de l'ANAH,
- Le nombre de ménages orientés vers un accompagnement social de droit commun,
- Le nombre de ménages relogés, et notamment le nombre de ménages relogés dans le parc public,
- Le nombre de ménages maintenus dans les lieux après travaux,
- Le nombre de primes au relogement attribuées par la Métropole de Lyon.

3.7. Volet patrimonial et environnemental

Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) :

La commune d'Oullins est couverte par le PPRT "Vallée de la Chimie" pour lequel une OPAH PPRT "Vallée de la Chimie" a été mise en place par la Métropole de Lyon en 2021. Celle-ci prévoit l'accompagnement des riverains dans leurs travaux de mise en protection vis-à-vis des risques techniques ainsi que dans leur projet plus global intégrant les travaux dans le cadre du PPRT et d'autres interventions (financements Anah, suivi de l'habitat indigne, etc.).

Le périmètre d'intervention du PIG "Habitat Indigne et Dégradé" de la ville d'Oullins exclut donc le périmètre couvert par cette OPAH.

Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPNRI) :

La commune d'Oullins est couverte par le PPNRI du Rhône et la Saône (voir carte ci-dessous). Dans le cadre du suivi des immeubles, l'accompagnement des copropriétés et monopropriétés prévoira la prise en compte des travaux obligatoires prévus par le PPNRI pour les immeubles concernés.

[CARTE A INTEGRER]

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 51 logements minimum, répartis comme suit :

- 3 logements occupés par leur propriétaire
- 21 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 27 logements inclus dans 3 copropriétés en situation d'habitat indigne

Objectifs de réalisation de la convention

	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Nombre de logements PO LHI et TD	0	0	1	2	3
Nombre de logements PB	0	7	7	7	21
Nombre de logements dans le cadre d'une aide SDC - LHI	0	9	9	9	27

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Une synthèse des aides en vigueur au moment de la signature de la présente convention est jointe, pour information, en annexe 2.

Pour le **financement de l'ingénierie** du PIG, le taux maximum de subvention de l'Anah est de 35% du coût HT de la part fixe à laquelle peuvent s'ajouter des parts variables.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 331 132 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	45 442 €	407 380 €	434 000 €	444 310 €	1 331 132 €
dont aides aux travaux	0 €	302 500 €	329 000 €	355 500 €	987 000 €
dont aides à l'ingénierie :					
- Part fixe	38 192 €	70 000 €	70 000 €	59 500 €	237 692 €
- Part variable (PO / PB)	0 €	5 880 €	6 720 €	7 560 €	20 160 €
- Primes MOUS (60)	7 250 €	29 000 €	29 000 €	21 750 €	87 000 €

5.2. Financements de la Métropole de Lyon

5.2.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent des dispositions inscrites dans le programme d'actions territorialisé (PAT) délibérés annuellement par le Conseil de la Métropole de Lyon et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et la Métropole de Lyon.

Des aides complémentaires au PAT seront mobilisées dans le cadre du présent PIG et s'appliquent :

- aux propriétaires occupants modestes et très modestes pour les travaux lourds (habitat indigne ou logements très dégradé) et les travaux de sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI),
- aux propriétaires bailleurs pour les travaux lourds (habitat indigne ou logements très dégradé) ou les autres travaux d'amélioration (logement dégradé, de sécurité et salubrité, à la suite d'une procédure RSD ou contrôle de décence) dans le cadre d'un conventionnement locatif,
- aux syndicats de copropriété pour les mesures prescrites dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne.

Elle apportera des **aides spécifiques pour les adresses définies en liste active**, indépendamment d'une opération financée par l'ANAH notamment, sur :

- Une **prime sortie de vacance** : 1 000 € par logement sortie de la vacance après avoir été vacant deux ans minimum au propriétaires bailleurs privés, en contrepartie d'un conventionnement du logement avec l'ANAH.
- Une **prime au relogement** pourra être mobilisée au bénéfice des locataires mais aussi des propriétaires. Cette prime sera attribuée sous conditions de ressources et de décence du relogement constaté, et permettra de financer les frais de déménagement et/ou d'installation dans le logement (ouverture des compteurs, etc.). Cette prime ne pourra être supérieure aux trois premiers mois de leur nouveau loyer hors charges, plafonnée à 1 000 € TTC, sur présentation des factures. Elle pourra être versée directement au ménage ou à un tiers désigné par lui (déménageur par exemple).

Cette prime ne sera pas due pour les locataires/occupants en cas de mise en œuvre de l'article L 521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le propriétaire bailleur étant tenu de verser cette indemnité.

La convention type de cette prime au relogement est jointe, pour information, en annexe 3.

La participation de la Métropole de Lyon au **financement de l'ingénierie** correspond au solde après prise en charge de la part de l'ANAH et de la ville d'Oullins (voir ci-dessous).

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 700 252 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	66 952 €	199 800 €	219 300 €	214 200 €	700 252 €
Dont aides aux travaux (PO, PB, SDC)	0 €	70 000 €	87 500 €	105 000 €	262 500 €
Dont Prime sortie de vacance	0 €	3 000 €	4 000 €	4 000 €	11 000 €
Dont Prime au relogement	0 €	6 000 €	7 000 €	7 000 €	20 000 €
Dont dépense ingénierie (TTC)	66 952 €	120 800 €	120 800 €	98 200 €	406 752 €

5.3. Financements de la ville d'Oullins

5.3.1 Règles d'application

La Ville d'Oullins participera au financement des opérations selon les règles appliquées par l'ANAH et la Métropole de Lyon dans le cadre de la présente convention (et notamment en ce qui concerne les montants plafonds de travaux). La participation de la Ville d'Oullins sera calculée sur la base de l'aide aux travaux accordée par la Métropole, à parité avec celle-ci pour :

- aux propriétaires occupants modestes et très modestes pour les travaux lourds (habitat indigne ou logements très dégradé) et les travaux de sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI).



- aux propriétaires bailleurs pour les travaux lourds (habitat indigne ou logements très dégradé) ou les autres travaux d'amélioration (logement dégradé, de sécurité et salubrité, à la suite d'une procédure RSD ou contrôle de décence) dans le cadre d'un conventionnement locatif,
- aux syndicats de copropriété pour les mesures prescrites dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne.

Afin de viser la solvabilité des ménages les plus modestes, elle apportera une aide complémentaire individuelle aux propriétaires occupants dans le cas d'une aide collective au syndicat de copropriété pour les mesures prescrites dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne, à raison d'une aide de 50 % du reste à charge de leur quote-part, plafonnée à 5 000 €, pour les propriétaires occupants « modestes » et « très modestes ».

Elle apportera des **aides spécifiques pour les adresses définies en liste active**, indépendamment d'une opération financée par l'ANAH notamment, sur :

- Les travaux de ravalement de façade des copropriétés et monopropriétés pour les immeubles ayant des façades dégradées,
- Les travaux de réfection des parties communes des copropriétés et monopropriétés afin d'inciter au travaux de remise en état des parties communes avec une intervention en priorité sur les éléments pouvant avoir un impact sur la santé, la sécurité ou la dégradation du bâti (réseaux ou équipements communs défectueux, peintures au plomb dégradées,...),
- Le financement d'un accompagnement par les Compagnons Bâisseurs dans le cadre d'un chantier collectif (aménagements des communs) ou individuel (au logement).

Une enveloppe financière annuelle fongible est réservée par la Ville d'Oullins pour l'aide complémentaire aux copropriétaires occupants modestes et ces aides spécifiques. Les règlements d'attribution des aides spécifiques seront définis ultérieurement.

La participation de la Ville d'Oullins au **financement de l'ingénierie** est équivalente à 20% de la part restant à la charge des collectivités (toutes taxes comprises), après déduction de la subvention de l'ANAH (part fixe + prime MOUS). En cas de part variable supplémentaire de l'Anah suite à des dossiers de subventions PO M / POTM / PB avec conventionnement, le reste-à-charge des collectivités sera diminué d'autant et la participation de la Ville d'Oullins se verra ajustée.

La Ville d'Oullins s'engage à verser ladite somme annuellement à la Métropole de Lyon, comme prévu dans le cadre d'une convention de participation financière particulière.

5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville d'Oullins à l'opération est de 453 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	18 550 €	115 200 €	153 700 €	165 550 €	453 000 €
Dont aides aux travaux (PO, PB, SDC)	0 €	70 000 €	87 500 €	105 000 €	262 500 €
Dont aides aux copropriétaires modestes et aides	0 €	15 000 €	36 000 €	36 000 €	87 000 €

spécifiques Dont aides à l'ingénierie	18 550 €	30 200 €	30 200 €	24 550 €	103 500 €
---	----------	----------	----------	----------	-----------

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le PIG sera conduit sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon en concertation avec la Ville d'Oullins et la DDT.

Le maître d'ouvrage est chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

Le suivi de l'opération permettra au maître d'ouvrage et aux partenaires de l'opération de connaître les résultats obtenus compte tenu des objectifs qui ont été définis. À cette fin, l'opérateur s'engage à transmettre régulièrement les informations et documents demandés par le maître d'ouvrage, notamment par messagerie électronique et via la plateforme d'échange mise en place dans le cadre de l'étude.

7.1.2. Instances de pilotage

Pour la durée de la convention, des instances de pilotage seront mises en place.

- **Comités de Pilotage (COPIL) : 1 fois par an**

Le Comité de Pilotage est chargé de définir les orientations de l'opération et statuer sur les propositions qui lui sont soumises et les difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération. Il doit également permettre à l'ensemble des partenaires concernés de suivre le déroulement global du PIG.

Sous l'autorité du Vice-président chargé de l'habitat de la Métropole de Lyon, il est constitué des différents partenaires du PIG : la Maire de la Ville d'Oullins, les Adjoint(e)s au Maire de la Ville d'Oullins compétents, Monsieur le Directeur départemental des Territoires et Monsieur le délégué de l'Anah pour le Rhône ou leurs représentants, le représentant de l'ARS, les représentants du SPRH et opérateur ALEC, et tous les partenaires qui sont mobilisés sur l'opération.

- **Comité Techniques (COTECH) : 2 fois par an**

Le COTECH est animé par le maître d'ouvrage. Il a en charge la conduite opérationnelle du dispositif : co-élaboration des stratégies à mettre en œuvre, suivi de l'avancement pour chacune des adresses immeubles (tant sur le volet technique que financier ou en termes de suivi des ménages), proposition de nouveaux immeubles.

Il est composé des représentants techniques des différents partenaires parties prenantes du PIG, au premier rang desquels l'ANAH, la DDT, l'ARS, la Ville d'Oullins et la Métropole de Lyon.

Les comités techniques vaudront comité d'engagement des partenaires et permettront à l'animateur de présenter les dossiers de demande de subventions aux collectivités.

- **Groupe Technique Opérationnel (GTO) : 1 fois par mois, selon les nécessités**

Le GTO est chargé du suivi du travail conjoint sur chacune des adresses, de la mise en œuvre des stratégies, du suivi des procédures en cours et des diagnostics à réaliser sur les nouvelles adresses.

- **Cellules de relogement : selon les nécessités**

Les cellules de relogement seront mises en place en fonction des besoins pour permettre la coordination des acteurs pour le relogement des ménages (opérateur, travailleurs sociaux, bailleurs publics, etc.).

Le secrétariat des instances de suivi et de pilotage sera assuré par l'opérateur qui proposera à la maîtrise d'ouvrage les ordres du jour, supports et comptes rendus qui seront soumis avant leur diffusion à l'approbation du maître d'ouvrage.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Conformément au Code des Marchés Publics, la Métropole de Lyon a engagé en septembre 2021 une procédure d'appels d'offres ouvert pour désigner l'opérateur en charge de l'animation du présent PIG Habitat dégradé. Le marché sera conclu pour une période de 1 an, renouvelable 4 fois.

Les compétences requises pour la mission d'animation sont les suivantes :

Volet administratif :

- montage des dossiers de subvention et transmission de dossiers complets aux financeurs après examen des devis,
- vérification des factures et dépôt des demandes de paiement auprès des financeurs permettant le déblocage des aides,
- pour les logements conventionnés, calcul des loyers maximum, remise au propriétaire d'un modèle de bail conventionné, vérification du revenu des locataires par rapport aux plafonds.

Volets financier et fiscal : connaissance de l'ensemble des financements mobilisables et de leurs conditions d'octroi (subventions, prêts, systèmes de crédit relais, garanties locatives, aides complémentaires, fiscalité liée au conventionnement et à la restauration immobilière le cas échéant, crédits d'impôts...),

Volet technique et thermique : connaissances des pathologies des bâtiments, notamment de l'habitat ancien, des techniques de réhabilitation, des questions d'amélioration thermique (réflexions en termes de travaux BBC compatibles), des difficultés rencontrées par les personnes âgées et handicapées dans leur logement et des solutions potentielles,

Volet juridique et réglementaire : droit de l'urbanisme, de la construction et de l'immobilier, réglementation liée à l'habitat et notamment à la lutte contre l'habitat indigne, le fonctionnement des copropriétés, compétence particulière sur la question des meublés et hôtels sociaux,

Volet social : diagnostic social d'un ménage, accompagnement et recherche de solutions (dispositifs de relogement, intermédiation...), médiation vers les acteurs et partenaires institutionnels, accompagnement des occupants au respect de leurs droits,

Volet partenarial : pratique du partenariat avec les acteurs publics et privés exerçant une compétence en matière d'habitat, d'énergie, de logement indigne, ou autour des personnes âgées et handicapées,

Volet pilotage et suivi de projet pour assurer la coordination des actions, le suivi et la restitution des résultats du PIG en fin de programme.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de du PIG incluent les missions d'accompagnement définies par délibération du conseil d'administration de l'ANAH.

Le contenu attendu pour l'opérateur est le suivant :

1. Animation du dispositif : informations, suivi et bilans

L'opérateur se verra confier une mission de coordination et d'animation afin d'atteindre les objectifs suivants :

- information des publics, usagers, partenaires, élus sur le dispositif,
- coordination du partenariat et organisation des échanges d'information dans une logique de partage,
- montage et animation des GTO et COTECH, co-animation aux COPIL,
- alertes et échanges d'informations entre les réunions si nécessaire,
- montage de visites, réunions ou rencontres autant que de besoin.

L'opérateur devra également proposer des outils de suivi en continu (tableaux de bord physiques et financiers,) et deux bilans du PIG, à mi-parcours et en fin de convention.

2. Assistance à maîtrise d'ouvrage de la collectivité

L'opérateur apportera son soutien à la collectivité pour :

- la conduite des dispositifs de type DUP et d'éventuelles procédures foncières coercitives (biens vacants sans maître, abandon manifeste, etc.),
- montage des dossiers de financement complexes (de type RHI, THIRORI),

3. Accompagnement technique et financier

L'opérateur doit pouvoir apporter gratuitement l'ensemble des conseils techniques, juridiques, financiers, fiscaux ou sociaux utiles à la prise de décision des propriétaires (cession, réalisation de travaux, modes de financement, conventionnement ...) :

- Accompagnement d'un processus de réhabilitation. Cette mission comprend la réalisation de diagnostics financiers et techniques (incluant les questions de la performance thermique et de l'accessibilité), les préconisations et scénarii, le chiffrage sommaire des travaux et l'accompagnement à la réalisation de travaux.
- Soutien au montage financier avec études des aides mobilisables par les syndicats de copropriétaires, propriétaires bailleurs ou occupants (en intégrant notamment le conventionnement ou l'aide à la valorisation des CEE). L'opportunité d'aides mixtes sera aussi étudiée. Aide au montage des dossiers de financement et transmission aux financeurs après vérification, accompagnement pour les demandes de paiement jusqu'au solde. Recherche de solutions innovantes pour permettre la sortie des opérations.
- Aide à la restauration des structures de gestion, soutien au conseil syndical, participation aux AG, prévention et résorption des impayés...

- Interface entre les propriétaires et/ou les gestionnaires des immeubles et les services compétents en cas de mise en œuvre des procédures (Sécurité, Insalubrité, Plomb), assistance aux services concernés pour la mise en œuvre des travaux d'office : aide à l'élaboration d'un programme de travaux, En cas de création de logement social sur l'immeuble, interface avec le bailleur et soutien à la définition de l'opération.

Sur ce volet, les adresses en liste active seront accompagnées, soit :

- les immeubles ayant déjà fait l'objet d'un diagnostic dans la phase d'étude préalable et nécessitant une poursuite d'intervention pour la mise en œuvre des travaux, le soutien au fonctionnement des instances de gestion, la mise en œuvre d'une action foncière ou encore l'accompagnement social des ménages,
- les immeubles nouvellement repérés ou signalés. Pour ceux-là, un audit complet sera engagé avant décision du comité technique puis du COPIL qui statuera sur son entrée dans le PIG et la stratégie à développer. Le diagnostic devra faire l'objet d'une fiche immeuble détaillée qui comprend une présentation générale de l'immeuble avec reportage photographique, son statut de propriété (nombre de logements, gestionnaire ou mandataire...), le coefficient de dégradation de l'immeuble et des logements visités selon la grille Anah et tout élément de nature à éclairer la situation. Notamment, des entretiens avec les acteurs clés (propriétaires majoritaires, réfractaires ou endettés, syndics et gestionnaires) seront, si possible, réalisés afin d'affiner la connaissance de l'immeuble, d'identifier les points de blocage et de proposer des solutions techniques, sociales et financières adaptées,
- les propriétaires de logements diffus.

Une alerte de l'opérateur devra être faite en cas de repérage d'immeubles dont l'état des parties communes ou privatives peut relever de situations de péril, insalubrité ou indignité. Dans cette hypothèse, il devra effectuer un signalement aux autorités compétentes avec le cas échéant proposition de pré-fléchage vers des dispositifs dédiés.

Enfin, l'ensemble des missions décrites ci-dessus seront renforcées dans le cadre de dispositifs d'action foncière coercitive, tels que dans une DUP ORI par exemple. Sur ces mêmes opérations, la mission de l'opérateur sera également de :

- participer, en amont, à la définition de la stratégie la plus adéquate,
- après décision, contribuer à la l'élaboration des documents nécessaires à ce type de procédures : dossiers d'enquête publique, état parcellaire, courriers d'information aux propriétaires et syndics, dossiers de demande d'arrêtés de cessibilité... Un tableau de suivi particulier de ces adresses devra être proposé.

4. Accompagnement des ménages

Le volet « accompagnement des ménages » est un axe essentiel pour la bonne réalisation du PIG.

L'activité de l'opérateur sur ce champ consiste à :

- Conduire des diagnostics sur les situations des ménages tant sur les aspects sociaux (composition familiale, ressources, montant des loyers, des charges, nature des rapports locatifs), que juridiques (informations des locataires et des propriétaires sur leurs droits et devoirs et sur le dispositif de lutte contre l'habitat indigne, médiation pour favoriser le traitement amiable de l'insalubrité) ou encore techniques (évaluation de la nature et du montant des travaux de remise en état). Ce diagnostic devra se faire en lien avec les acteurs sociaux de droit commun (CCAS, MDM),
- Soutenir et accompagner les ménages dans leurs démarches afin qu'ils puissent bénéficier de conditions dignes d'occupation, notamment les aider pour l'accès aux droits. Un accompagnement renforcé en cas de relogement définitif ou hébergement temporaire sera réalisé avec le cas échéant, le montage d'un dossier de demande de prime au relogement,

- Alerter sur d'éventuelles pratiques abusives des propriétaires, interlocuteur privilégié lors d'engagement de procédures d'hygiène ou de sécurité.
- En cas de procédures ou action foncière lourde : repérage des besoins en hébergement, suivi des ménages, accompagnement au déménagement (montage des dossiers de demande de prime au relogement).

A compter du 1er juillet 2024, le suivi-animation devra respecter l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

Cet arrêté définit à compter du 1er juillet 2024 les prestations d'accompagnement qui s'appliquent aux conventions d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat et programme d'intérêt général, au sens de l'article L. 303-1 du code de la construction de l'habitation, ou aux programmes d'intérêt général d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article R. 327-1 du même code.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La mise en place d'un partenariat actif avec tous les intervenants concernés par le PIG est une des clés de sa réussite. Il s'agira notamment de mobiliser autour des suivis à l'immeuble et au logement :

- Ville d'Oullins : Service urbanisme du pôle développement et aménagement urbain (PDAU), service logement du CCAS, service social du CCAS, service politique de la Ville et service juridique,
- Métropole de Lyon : Direction de l'Habitat et du Logement (DHL), Direction du Pilotage Urbain (DPU), Direction de la Maîtrise d'œuvre Urbaine (DMOU), Direction du Foncier et de l'Immobilier (DFI) et Direction du Patrimoine et de la Maintenance (DPM), Maisons de la Métropole et des solidarités,
- État : Direction Départementale des Territoires (DDT), Anah (Agence Nationale de l'Habitat) et Direction Départemental de l'Emploi, du Travail et des solidarités (DDETS),
- L'Agence Régionale de la Santé (ARS),
- La CAF du Rhône (caisse d'allocations familiales),
- Procivis,
- Autres partenaires, bailleurs, aménageur SERL, associations, ADMIL.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. Il appartient à l'opérateur de fournir les éléments d'analyse et de suivi à destination du maître d'ouvrage et de ses partenaires.

Ainsi, un tableau de bord sera mis en place avec un suivi par immeuble pour tous ceux faisant partie de la liste active et de la veille active. Il comprendra :

- les données concernant l'immeuble (issues du diagnostic),

- l'ensemble des démarches engagées par l'opérateur vis-à-vis de l'immeuble et ses occupants,
- les actions menées par les partenaires (notamment la ville, l'ARS ou la CAF),
- la stratégie retenue et l'état d'avancement en identifiant les points de blocage et les étapes à venir,
- les demandes d'aides financières,
- les actions foncières éventuelles (acquisition amiables par exemple).

Cette liste n'est pas exhaustive, une liste d'indicateurs sera soumise à l'avis des partenaires et le contenu en sera validé par le maître d'ouvrage.

Un tableau de suivi particulier concernera les adresses suivies au logement en diffus en intégrant notamment les éléments de la procédure et d'occupation, ainsi que les demandes d'aides financières.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Deux bilans formels seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage : un bilan d'avancement à mi-parcours et un bilan final de l'opération. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération. Sans que cela penne la forme d'un bilan écrit, un état d'avancement sera néanmoins réalisé chaque année en comité de pilotage. Les fiches immeubles pourront être jointes.

Ces différents bilans feront état du nombre d'immeubles traités et de dossiers déposés en mettant en avant le type de stratégies et de démarches engagées. Un point sera également réalisé sur les immeubles en cours de suivi. Pour ce faire, ils s'appuieront sur une analyse synthétique des tableaux de bord précités. Sera également proposée une analyse plus qualitative à la fois sur les apports du PIG et son impact direct ou indirect, mais aussi sur les principaux blocages identifiés ainsi que sur les perspectives d'évolution à court et plus long terme.

Bilan annuel :

Ce bilan, sous forme de présentation en COPIL, devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et le fonctionnement de l'immeuble,
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, freins ou points de blocages éventuels.

En fonction des difficultés rencontrées, sur les plans technique, administratif et financier, des mesures pourront être proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan à mi-parcours/ bilan final :

Sous la responsabilité de la Métropole de Lyon, un bilan à mi-parcours et final sera réalisé sous forme de rapport. Il devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre, les résultats obtenus,
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives), coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques et innovants,
- recenser les solutions mises en œuvre,
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- synthétiser l'impact du dispositif.

Le bilan à mi-parcours intégrera également des études complémentaires afin d'entamer les réflexions sur la préfiguration d'un futur dispositif à l'échéance du PIG.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / PIG.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à partir de la date de signature de la convention par l'ensemble des partenaires, jusqu'au 31/10/2026.



Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.



Fait en 4 exemplaires à Oullins, le

Pour la Métropole de Lyon
l'habitat,

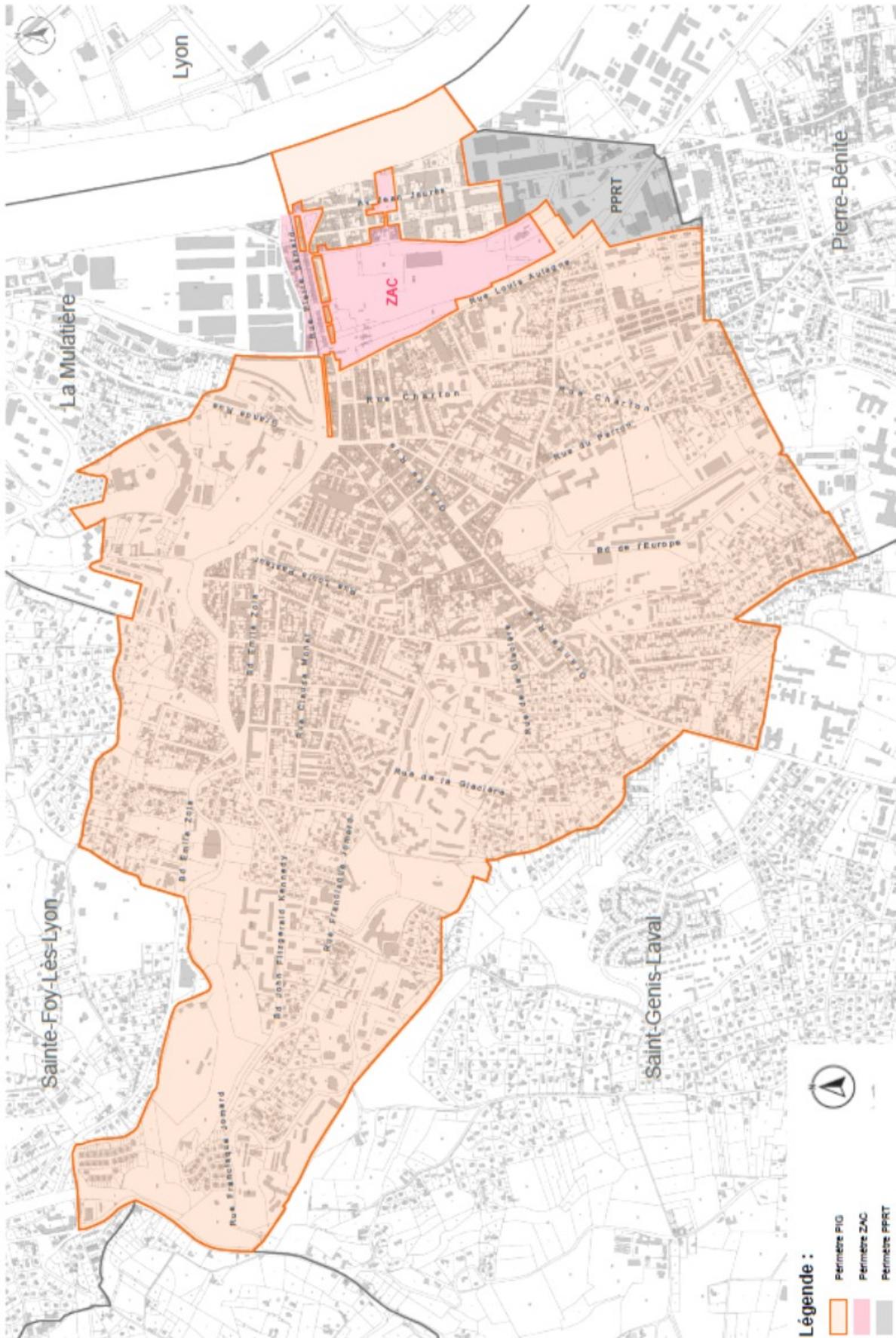
Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de

Pour la ville d'Oullins

Liste des annexes

- **Annexe 1 : Carte du périmètre du PIG “Habitat Indigne et Dégradé” de la Ville d’Oullins.**
- **Annexe 2 : Synthèse des aides financières**
- **Annexe 3 : Convention pour le bénéfice de la prime au relogement**
- **Annexe 4 : liste des immeubles audités lors de la phase d’étude**



Annexe 1 : Carte du périmètre du PID «Habitat Indigne et Dégradé» de la Ville d'Oullins

Annexe 2 : Synthèse des aides financières

Récapitulatif des aides aux travaux en vigueur à la date de conclusion de la convention. Pour plus de précisions, se référer au Programme d'Action Territorial de la Métropole de Lyon.

Bénéficiaires	Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Conditions	Plafond	Taux maximal de l'aide + primes			
				ANAH		Métropole de Lyon	Ville d'Oullins
Syndicats de copropriété		Hors procédure d'urgence	Pas de plafond de travaux maximal Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50%	-	10%	10%
Propriétaires bailleurs	Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Sauf cas exceptionnels : conventionnement, production d'une évaluation énergétique et écoconditionnalité	1 000 € HT / m ² de travaux subventionnables dans la limite de 80 m ² par logement (soit 80 000 € HT)	45%	+ Primes éventuelles (HM, réduction de loyer, PL,...)	5 % en LOC 1 10 % en LOC 2 15 % en LOC 3 + prime éventuelles (réduction de loyer, mandat de gestion, sortie de vacance)	5 % en LOC 1 10 % en LOC 2 15 % en LOC 3
	Travaux d'amélioration : SSH, suite procédure RSD ou contrôle de décence, logement dégradé		750 € HT / m ² de travaux subventionnables dans la limite de 80 m ² par logement (soit 60 000 € HT)	35%			
Propriétaires occupants	Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	PO Très Modestes	50 000 € HT de travaux subventionnables	50%	+ Primes éventuelles « Sortie de passoires thermiques » et « Basse consommation » de 1 500€ chacune (cumul possible)	35%	35%
		Po Modestes				20%	20%
	SSH / Petite LHI	PO Très Modestes	20 000 € HT de travaux subventionnables	50%	-	35%	35%
		Po Modestes				20%	20%
Aide individuelle en complément d'une aide au SDC dans le cadre des mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	PO Très Modestes / Modestes	Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne. Aide maximale de 5 000 €.			-	-	50% du reste à charge sur la quote-part

Annexe 3 : Convention pour le bénéfice de la prime au relogement

**Programme d'Intérêt Général
Habitat Indigne et Dégradé - OULLINS
Convention d'attribution d'une « prime au relogement »**

Convention d'attribution de subvention

Entre d'une part,

La Métropole de Lyon, maître d'ouvrage de l'opération, représentée par son Vice-président délégué à l'habitat, le logement social et la politique de la ville, M. Renaud PAYRE.

Et d'autre part,

Nom prénom, le bénéficiaire
occupant (avant octroi de la prime) le logement sis **adresse.....**

Vu la délibération du conseil de la Métropole de Lyon en date du /// relatif à la mise en place d'un dispositif de Programme d'Intérêt Général « Habitat indigne et dégradé » sur la commune d'Oullins afin de traiter les situations d'indignité rencontrées,

Vu la convention de Programme d'Intérêt Général « Habitat indigne et dégradé », **signée le ///**, par la Métropole et la Ville d'Oullins,

Vu le chapitre 3 et l'article 3-6 de la convention sus-citée relatif à la mise en place d'une prime au relogement pour les occupants des logements concernés par des travaux dans le cadre d'opération de réhabilitation,

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite « MAPTAM », créant au 1er janvier 2015 une collectivité à statut particulier dénommée « La Métropole de Lyon », en lieu et place de la Communauté urbaine de Lyon et, dans les limites territoriales précédemment reconnues à celle-ci, en lieu et place du Département du Rhône,

PREAMBULE :

Dans le cadre du **PIG « Habitat indigne et dégradé » de la ville d'Oullins**, il est prévu la mise en place d'aides financières sous forme :

- de subventions et primes aux propriétaires pour les aider à réaliser des travaux d'amélioration l'habitat,
- d'une prime aux occupants, qu'ils soient locataires ou propriétaires, dont l'objet est l'aide au relogement.

Cette prime au relogement est prévue pour faciliter le relogement temporaire ou définitif des ménages lorsque des travaux dans leur logement d'origine l'imposent et lorsque l'opérateur en charge de l'animation du PIG en constate la nécessité dans le cadre d'une opération de réhabilitation.

La prime au relogement peut comprendre l'aller du logement d'origine vers le logement temporaire ou définitif et/ou le retour du logement temporaire vers le logement d'origine.

Elle a pour objet de participer aux frais d'installation. Cette prime ne pourra pas être supérieure aux trois premiers mois du nouveau loyer hors charges et est plafonnée à 1000 € TTC. Le paiement s'effectuera sur présentation des factures.

Les occupants pourront en bénéficier sous conditions de ressources et sous vérification de décence du logement de destination.

Les ressources annuelles du ménage bénéficiaire doivent être inférieures aux plafonds suivants :

- plafonds des propriétaires modestes de l'Anah pour les propriétaires occupants ;
- plafonds de ressources prévus dans les conventions à loyer intermédiaire de l'Anah pour les locataires.

Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage à l'année N-2 ou N-1 si disponible et plus favorable au demandeur.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

La présente convention a pour objet l'attribution au bénéficiaire, d'une prime au relogement, concernant le logement situé :

- adresse
- propriétaire
- cadre d'intervention :

Son montant sera calculé en fonction des factures présentées et afférentes aux frais de déménagement : location de camion, professionnel du déménagement, ouverture des fluides, part du dépôt de garantie laissé à charge du locataire par l'ACAL (association collective aide au logement)

...

Son montant ne pourra pas représenter plus que 3 mois du nouveau loyer et sera plafonné à 1000 € TTC.

Article 2 - Bénéficiaires de la subvention

Les bénéficiaires de la subvention « prime au relogement » peuvent être, et de manière cumulative le cas échéant :

- le ménage occupant le logement,
- un tiers désigné par l'occupant par le biais d'une procuration,

Le(s) RIB des bénéficiaires doivent être joints à la présente convention de même que la procuration signée.

Article 3 - Recevabilité du dossier de demande de subventions

Le dossier de demande d'aide déposé par **Nom prénom** et instruit par **Opérateur**, agissant au nom de la Métropole de Lyon, est déclaré recevable.

Renseignements concernant le demandeur

Composition familiale : **nombre occupant**

Ressources - RFR en **n-1** : €, inférieures à **nom plafond**.

Renseignements concernant le logement et/ou l'immeuble nécessitant les travaux justifiant le relogement :

Type de travaux.....

Procédures en cours (péril et/ou insalubrité) et/ou travaux prescrits par l'autorité sanitaire (cf. courriers ou arrêtés annexés à la présente convention)

.....

Renseignement concernant le logement temporaire :

type de logement :

Indemnité versée :

localisation :

OU

Renseignements concernant le logement définitif :

Surface du logement : m²

Montant du loyer hors charge : euros

Montant prévisionnel des charges : euros

Éléments de confort : (WC, Salle de Bain, Chauffage)

Observations: (bâtiment sur rue, sur cour, présence d'ascenseur...)

Article 4 - Engagements de la Métropole de Lyon

La Métropole de Lyon s'engage à :

- apporter une assistance aux occupants dans leurs démarches de relogement, sous la forme d'un accompagnement social,
- verser une prime de relogement au locataire, ou au tiers désigné par lui, d'un montant maximal de €.

Les devis devront être, autant que possible, joints à la présente convention.

Article 5 - Engagements de l'occupant bénéficiaire

Monsieur ou/et Madame..... s'engage(nt) à :

- occuper le logement, objet de la présente prime, au titre de résidence principale,

ou

- réintégrer le logement d'origine une fois les travaux terminés.

- respecter les clauses de la présente convention.

En cas de non respect des engagements pris par les occupants bénéficiaires, la Métropole de Lyon pourra demander le remboursement de la prime au relogement.

Article 6 - Validité de la subvention et modalités de paiement

L'occupant bénéficiaire peut considérer que l'engagement de la subvention prévisionnelle est effectif, lorsqu'il reçoit par courrier, un exemplaire de la présente convention d'attribution **signé par la Métropole de Lyon**. L'engagement de la subvention prévisionnelle est **valable 36 mois à compter de la notification de cette convention**.

L'occupant bénéficiaire doit **présenter les justificatifs de paiement (ou factures) à la Métropole de Lyon – Direction de l'Habitat et du Logement – Services Ressources – 20 rue du Lac CS 33 569 69505 Lyon cedex 03** dans un délai de 36 mois après la date de notification de cette convention, sous peine d'annulation de la prime prévisionnelle.

La prime qui sera effectivement versée, après réception des justificatifs de paiement ou factures, **ne pourra pas dépasser le montant de l'engagement prévisionnel fixé à 1000 euros maximum**. Dans le cas où le montant des dépenses réelles soit inférieur à 1000 euros, le montant définitif de la subvention résultera des justificatifs produits.

Liste des pièces à fournir avec la convention :

- note explicative de l'opérateur relative à la situation de relogement,
- RIB de l'occupant et/ou du tiers désigné par l'occupant,
- Une procuration désignant le tiers bénéficiaire signée par les 2 parties,
- Une copie de la proposition de logement sur laquelle figure le montant du futur loyer,
- Avis d'imposition N-2 ou N-1 si disponible et plus favorable au demandeur,

Liste des pièces à fournir avec la demande de paiement :

- Factures ou justificatifs de paiement,
- Copie du bail.

Pour la Métropole de Lyon,
Le Vice Président délégué,
Monsieur Renaud PAYRE

A Lyon, le

Le Bénéficiaire, Monsieur ou Madame

.....

Certifie sur l'honneur que les informations inscrites dans cette convention et les documents fournis sont exacts.

A Oullins le

Annexe 4 : liste des immeubles audités lors de la phase d'étude

Secteur Centre-ville :

- 1 rue du Perron
- 15 rue Pierre Sépard
- 17 rue Pierre Sépard
- 19 rue Pierre Sépard
- 40-42 rue de la République
- 47 rue Tupin
- 147 Grande Rue
- 168 Grande Rue

Secteur Saulaie :

- 10 rue du Bac
- 13 avenue Jean Jaurès
- 18 avenue Jean Jaurès
- 22 avenue Jean Jaurès
- 74 rue Pierre Sépard
- 85 rue Pierre Sépard
- 95 rue Pierre Sépard