

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 20230928_26 du 28 septembre 2023

Pôle social

L'an deux mille vingt trois, le vingt huit septembre, à 19 h 00.
Le Conseil municipal dûment convoqué le 22 septembre 2023, conformément aux articles L2121-7, L2121-10 et L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni à la mairie sous la présidence de Madame Clotilde POUZERGUE, le Maire.
Le secrétaire de séance désigné est : Madame Christiane PLASSARD.
Nombre de conseillers municipaux en exercice : 35
Nombre de conseillers municipaux présents : 29
Nombre de conseillers municipaux absents et représentés : 6
Nombre de conseillers municipaux absents : 0

PRÉSENTS :

Michel BAARSCH - Cédric BARBIERO - Anaëlle CAILLET - Christine CHALAND - Jean-Louis CLAUDE - Clément DELORME - Benjamin GIRON - David GUILLEMAN - Sandrine GUILLEMIN - Sandrine HALLONET-VAISMAN - Alexandre HEBERT - Frédéric HYVERNAT - Jean-Charles KOHLHAAS - Pierre LAFORETS - Philippe LOCATELLI - Bertrand MANTELET - Solange MARTELLACCI - Marie-Laure PIQUET-GAUTHIER - Christiane PLASSARD - Clotilde POUZERGUE - Louis PROTON - Paul SACHOT - Joëlle SECHAUD - Bertrand SEGRETAIN - Philippe SOUCHON - Georges TRANCHARD - Chantal TURCANO-DUROUSSET - Patricia DAUVERGNE - Jean-Luc VIDALOT

ABSENT(ES) REPRÉSENTÉ(ES) :

Christian AMBARD pouvoir à David GUILLEMAN
Anne-France ARGANS pouvoir à Cédric BARBIERO
Nadine BADR-VOVELLE pouvoir à Michel BAARSCH
Tassadit BELLABAS pouvoir à Christine CHALAND
Claire BELLISSEN pouvoir à Benjamin GIRON
Anne PASTUREL pouvoir à Solange MARTELLACCI

Objet : Convention du Programme d'Intérêt Général "Habitat indigne et dégradé"

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

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 n°20220927_16 du 27 septembre 2022 relative au financement de l'étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un dispositif de lutte contre l'habitat indigne et dégradé à Oullins ;

Vu la délibération n°2023-8814 de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération en date du 25 septembre 2023, autorisant la signature de la présente convention ;

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 1er août 2023 ;

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région ;

Vu l'examen du rapport :

A reçu un avis favorable en Commission affaires sociales, petite enfance, affaires scolaires et jeunesse du 20/09/2023

Vu le rapport par lequel Madame l'Adjointe expose ce qui suit :

Mesdames, Messieurs,

I Le contexte

La ville d'Oullins s'est engagée, depuis 2022, dans un dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne pour son seul territoire, aux côtés de l'ANAH et la Métropole de Lyon. A ce titre, une étude pré opérationnelle a été menée par l'opérateur Urbanis, fin 2022 début 2023.

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 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

Déclaration d'Utilité Publique, 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.

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.

Plus précisément à la Saulaie, ce quartier en pleine mutation proposera, sur le périmètre ZAC, une offre nouvelle de logements, d'espaces dédiés au développement économique, et de nouveaux équipements publics.

Il s'agit donc d'intervenir sur le parc privé existant, dégradé, pour éviter un décrochage avec le futur quartier.

II Le projet

La Métropole de Lyon, l'État, l'Anah et la Commune décident de réaliser un Programme d'Intérêt Général (PIG) "Habitat indigne et dégradé" sur le territoire de la commune d'Oullins, encadré par une convention.

Le périmètre du PIG concerne toute la commune d'Oullins 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" (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Plan de Prévention des Risques Technologiques) et la Zone d'Aménagement Concertée de la Saulaie.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- Traitement global des immeubles et des logements dégradés en diffus, définis comme prioritaires par les instances de pilotage du PIG.
- Amélioration de la performance énergétique et de l'accessibilité lorsque cela est possible au-delà de la résorption de l'indignité.

Le dispositif se donne pour principe 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.

Il se décline sur deux types d'interventions :

Volet immeuble : Accompagnement des immeubles, situés en priorité au centre-ville et à la Saulaie, identifiés en phase d'étude. 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.

Volet diffus : Suivi des logements dégradés diffus, qu'ils soient vacants ou occupés par des locataires ou par leur propriétaire modeste. Les logements actuellement suivis dans le cadre du Dispositif Métropolitain de Lutte contre l'Habitat Indigne (DMLHI) seront intégrés au PIG.

Dans les deux cas, il s'agit de requalifier les 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 et privatives.

Les objectifs principaux du PIG 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.

Pour répondre à ces objectifs, le PIG dispose de différents leviers d'actions, tant pour traiter le bâti que pour accompagner les occupants et les propriétaires.

Lorsque les leviers incitatifs ne fonctionnent pas, des actions foncières peuvent être engagées telles que des captations immobilières, des actions coercitives d'envergure de type DUP ORI (Déclaration d'Utilité Publique Opération de Restauration Immobilière), ou encore des procédures d'expropriation dans le cadre de la Lutte contre l'habitat indigne.

S'agissant des logements vacants dégradés, le soutien aux propriétaires peut prendre la forme de courriers d'information sur les aides techniques et financières mobilisables, d'une prime sortie de la vacance ou de projets de transformation de copropriétés en coopératives d'habitants.

La lutte contre l'habitat indigne mobilise, quant à elle l'arsenal réglementaire déjà employé par l'ensemble des partenaires (Etat, Métropole, Ville, CAF). Les étapes sont le repérage, le diagnostic du logement puis l'accompagnement technique et financier du propriétaire et l'accompagnement social des occupants.

Les enjeux identifiés en matière d'amélioration de la performance énergétique des logements sont traités en lien avec le guichet unique France Rénov' et s'appuient sur les aides existantes de l'ANAH (MaPrime Rénov' et Programme Habiter Mieux) et de la Métropole de Lyon (Ecoreno'v).

Le volet maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, en favorisant l'accessibilité des bâtiments existants et l'adaptabilité des logements, sera abordé lorsque la problématique sera identifiée. Il est prévu de communiquer sur les dispositifs financiers de droit commun et d'orienter sur les services compétents.

Enfin, les ménages occupant les logements repérés seront accompagnés dans leurs démarches pour bénéficier de conditions d'habitation dignes et respectueuses de leur santé et sécurité. Cet accompagnement sera conduit en coordination avec les acteurs de droit commun (travailleurs sociaux du CCAS, de la Maison de la Métropole de Lyon ou d'associations).

Le cas échéant, un accompagnement vers un relogement temporaire ou définitif sera proposé.

III Financements de l'opération

Le financement du dispositif PIG est assuré par l'ANAH, la Métropole de Lyon et la ville d'Oullins.

Il concerne les dépenses d'ingénierie assurées par Urbanis et le financement des travaux.

Chacun des trois financeurs intervient selon sa réglementation propre et selon les engagements définis dans la présente convention.

Financement de l'ingénierie

L'ANAH prend en charge 35 % du coût hors taxe de la part fixe à laquelle peuvent s'ajouter des parts variables.

La participation de la ville d'Oullins 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 Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale - MOUS). En cas de part variable supplémentaire de l'ANAH, le reste-à-charge des collectivités sera diminué d'autant et la participation de la Ville d'Oullins se verra ajustée.

La participation de la Métropole de Lyon correspond au solde après prise en charge de la part de l'ANAH et de la ville d'Oullins.

Financement des travaux

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour l'opération (2023-2026) sont les suivants :

- ANAH : 1 331 132 €.
- Métropole de Lyon : 700 252 €
- Ville d'Oullins : 453 000 €

Au delà de son cadre réglementaire, **la Métropole de Lyon** s'engage sur des aides complémentaires aux propriétaires bailleurs, propriétaires occupants et syndicats de copropriétés dans un cadre précis de résorption de l'habitat indigne.

Elle apportera des aides spécifiques pour les adresses définies en liste active, notamment, sur la sortie de vacance et le relogement.

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 les aides aux propriétaires bailleurs, propriétaires occupants et syndicats de copropriétés

Afin de viser la solvabilité des ménages les plus modestes, la Ville 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 ».

La Ville 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 aux 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 (aménagement 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.

IV Instances de pilotage

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

- Le Comité de Pilotage (COFIL), une fois par an, sera 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. Le COFIL sera également l'occasion de faire le bilan des actions conduites sur la base des indicateurs définis dans la convention.
- Le Comité Technique (COTECH) se réunira 2 fois par an pour suivre la conduite opérationnelle du dispositif : co-élaboration des stratégies à mettre en œuvre, suivi de l'avancement pour chacune des adresses immeubles, proposition de nouveaux immeubles.
- Le Groupe Technique Opérationnel (GTO) fera le point mensuellement sur chacune des adresses suivies et à suivre pour décider des stratégies à mettre en œuvre et suivre les procédures en cours.
- La Cellule de relogement se réunira autant que nécessaire pour permettre la coordination des acteurs pour le relogement des ménages

L'opérateur Urbanis assure l'animation de l'ensemble du dispositif ainsi que le secrétariat des instances de suivi et de pilotage.

V Bilan du dispositif

Sous la responsabilité de la Métropole de Lyon, un bilan à mi-parcours et un bilan final seront réalisés. Il est prévu que le bilan à mi-parcours intègre également des études complémentaires afin d'entamer les réflexions sur la préfiguration d'un futur dispositif à l'échéance du FIG.

VI Prise d'effet et durée de vie de la Convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 ans. 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**.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité :

APPROUVE la mise en place d'un PIG "Habitat Indigne et Dégradé" sur la ville d'Oullins.

AUTORISE Madame le Maire à signer la convention PIG "Habitat Indigne et Dégradé" correspondante.

PRECISE que la présente convention est conclue pour une période de 3 ans. 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 octobre 2026**.

DIT que les crédits ouverts seront prélevés sur le chapitre 011 pour la partie ingénierie et sur le chapitre 204 pour les aides aux travaux.

DONNE tous pouvoirs au Maire pour suivre l'exécution de la présente délibération.

Certifié exécutoire par :
Transmission en préfecture le / /
Mise en ligne le / /
Notification le / /
Clotilde POUZERGUE
Maire
Conseillère métropolitaine

FAIT ET DÉLIBÉRÉ À OULLINS
L'an deux mille vingt trois, le vingt huit
septembre
Pour extrait certifié conforme,
Clotilde POUZERGUE
Maire
Conseillère métropolitaine

Le secrétaire de séance
Christiane PLASSARD

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le Tribunal Administratif de Lyon par le biais d'une requête sous format papier ou déposée sur le site www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse, (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).