



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL**

Conseil du 11 septembre 2017

Délibération n° 2017-2037

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 7° - Lyon 3°

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

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Claisse

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 29 août 2017

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 13 septembre 2017

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

Absents excusés : M. Da Passano (pouvoir à Mme Bouzerda), Mme Poulain (pouvoir à M. Grivel), M. Aggoun, Mme Berra (pouvoir à M. Huguet), MM. Butin (pouvoir à M. Coulon), Casola, Collomb (pouvoir à M. Kimelfeld), Fenech (pouvoir à M. Guillard), Lebuhotel (pouvoir à M. Sturla), Roche (pouvoir à M. George), Sécheresse (pouvoir à Mme Varenne), Mme Tifra (pouvoir à M. Chabrier).

Absents non excusés : Mme Burillon.

Conseil du 11 septembre 2017**Délibération n° 2017-2037**

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

commune (s) : Lyon 7° - Lyon 3°

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

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 août 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte

Les interventions en faveur de la lutte contre l'habitat Indigne constituent un axe d'intervention prioritaire et partagé entre l'État et les collectivités locales, la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon. Depuis de nombreuses années, des opérations ont été développées, notamment sur le secteur de Moncey/Voltaire/Guillotière, afin d'inciter à la requalification de l'habitat privé ancien. Ainsi, depuis 1981, le secteur a bénéficié de 7 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) mais sans que les situations d'insalubrité et d'indignité n'aient été complètement éradiquées. La Métropole, en accord avec la Ville de Lyon et l'État, a donc décidé la poursuite des actions de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire de la Ville de Lyon, par la mise en place d'un programme d'intérêt général (PIG) qui a comme objectifs :

- d'inciter et accompagner les propriétaires vers la réhabilitation des immeubles très vétustes et dégradés,
- de maintenir voire développer une offre de logements accessible,
- de restaurer les structures de gestion des immeubles, notamment les copropriétés, permettant un entretien des immeubles dans le temps,
- de promouvoir les travaux permettant les économies en énergie et l'accessibilité des logements réhabilités,
- d'accompagner les ménages dans leurs différentes démarches liées aux conditions d'habitation.

Le PIG habitat indigne repose sur un dispositif combinant :

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

En complément du PIG, des actions foncières en diffus ont été menées ou sont encore en cours par la Métropole, qu'elles concernent des acquisitions amiables ou des cessions à des bailleurs sociaux afin qu'ils intègrent les copropriétés et contribuent ainsi à la remise en état des instances de gestion et à la requalification du bâti.

II - Description du programme d'action**1 - La DUP carence**

La procédure de DUP carence, définie par les articles L 615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation, permet de déclarer l'état de carence du syndicat des copropriétaires à mettre en œuvre les travaux nécessaires pour garantir la santé et la sécurité des occupants. S'agissant du 45-47 rue Paul Bert, après de nombreux arrêtés de péril non suivis de travaux ou très partiels, le Tribunal de grande instance de Lyon a déclaré l'état de carence du syndicat des copropriétaires. Un arrêté de la Ville de Lyon a ensuite prononcé, en date du 9 juillet 2013, une interdiction totale d'habiter. Des négociations ont alors été engagées par la Métropole afin de pouvoir acquérir à l'amiable, ce qui a pu être fait sur une partie des logements. Faute d'accord sur les lots

restants, la Métropole a décidé, le 10 juillet 2014, d'engager une procédure d'expropriation au motif de l'état de carence. Une fois la maîtrise foncière achevée, la Métropole cèdera ce foncier à l'Office public de l'habitat (OPH) Lyon Métropole habitat, en vue de la réalisation d'un programme de 27 logements sociaux.

À ce jour, 6 lots (pour 5 propriétaires) restent à acheter. Les offres de prix ont été faites aux copropriétaires qui les ont refusées. Ces acquisitions feront l'objet de fixations judiciaires. En parallèle, l'ordonnance d'expropriation obtenue en juin 2016 doit être déposée pour publication au mois de juillet.

2 - La DUP Opération de restauration immobilière (ORI)

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

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

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

Après 4 années d'accompagnement auprès des syndics et propriétaires, 2 immeubles ont réalisé la totalité des travaux attendus (6 rue de la Thibaudière et 13 rue Claude Boyer), 1 immeuble ne les a réalisés que partiellement (225 rue de Créqui), 5 copropriétés ont engagé des diagnostics pré-travaux et des permis de construire ont d'ores et déjà été déposés.

Pour les immeubles sur lesquels aucune dynamique n'est à l'œuvre, la Métropole a décidé, en avril 2016, de lancer une première phase d'enquête parcellaire (29 et 31 rue Paul Bert, 59 rue Salomon Reinach et 225 rue de Créqui). À l'issue de cette enquête, une ordonnance d'expropriation a été demandée sur le 29 et 31 rue Paul Bert, Lyon 3°. Un arrêté de cessibilité partiel est aussi en cours de demande pour l'immeuble du 225 rue de Créqui ; le 59 rue Salomon Reinach fera également l'objet d'un arrêté de cessibilité à l'automne si la copropriété n'a pas avancé dans ses décisions. Les procédures sont donc en cours sur l'ensemble des immeubles.

Comme prévu dans le cadre de l'opération, une deuxième vague d'enquête parcellaire doit être lancée. 3 adresses sont ciblées :

- 26, rue Moncey, Lyon 3° (initialement ciblée par la 1ère enquête mais qui n'avait finalement pas pu être intégrée),
- 200-202, rue de Créqui, Lyon 3°,
- 12, rue Montesquieu, Lyon 7°.

Tous les logements ne feront pas l'objet d'une acquisition. Des retours d'expérience ont évalué la part des logements acquis à environ 40 % de ceux visés par une enquête parcellaire.

III - État d'avancement opérationnel et financier

Une autorisation de programme (AP) a été individualisée par délibération du 13 février 2012 pour un montant de 2,5 millions d'euros. Cette AP a été abondée en 2016, d'une enveloppe complémentaire de 4,4 millions d'euros pour la 1ère enquête, soit une enveloppe financière totale de 6,9 millions d'euros, qui se répartissent en engagements de la manière suivante :

- acquisitions en diffus : des acquisitions en diffus de biens représentant un intérêt pour la stratégie "habitat" déployée sur le quartier ont été réalisées pour un montant total de 315 095 €,

- DUP carence : l'engagement au titre de cette DUP est de 1 638 897 €, y compris indemnités de emploi, indemnités de préjudices divers et frais de notaire et évictions commerciales,

- DUP ORI : une première phase d'enquête parcellaire a été engagée représentant un montant total de 3 829 000 € sur les 4 adresses visées :

. 29-31, rue Paul Bert : 1 987 500 € toutes indemnités comprises,

. 225, rue de Créqui : 747 500 € toutes indemnités comprises,

. 59, rue Salomon Reinach : 1 094 000 € toutes indemnités comprises.

Ces engagements laissent apparaître un solde positif de 1 117 008 €, correspondant à l'estimation, toutes indemnités comprises, de l'immeuble 26 rue Moncey. En effet, cet immeuble préalablement intégré à la première phase d'enquête parcellaire a finalement été retiré de l'enquête. Il sera donc intégré à la 2° phase d'enquête parcellaire sans faire l'objet d'une demande financière.

IV - Demande d'individualisation complémentaire

Les besoins pour cette nouvelle enquête parcellaire sont de 2 100 000 € pour les 2 adresses visées : 200-202 rue de Créqui et 12 rue Montesquieu (le 26 rue Moncey concerné par la 2° phase d'enquête n'appelle pas de demande d'AP complémentaire). Le montant sollicité comprend la valeur des immeubles ainsi que l'ensemble des indemnités ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

Décide l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P14 - Soutien au logement social, pour un montant total de 2 100 000 € TTC en dépenses, à la charge du budget principal, réparti selon l'échéancier suivant :

- 500 000 € en 2018,
- 800 000 € en 2019,
- 800 000 € en 2020,

sur l'opération n° 0P14O2683.

Le montant de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 9 000 000 € en dépenses.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 13 septembre 2017.