

# 2013/6101 - Lyon 2e • Approbation de la convention d'opération du Programme d'Intérêt Général "Eco-rénovation du quartier Perrache-Sainte Blandine» années 2014 à 2016 . Autorisation de la signature de la convention d'opération et des conventions d'attribution de subvention par affectation d'une partie de l'AP 2009-1- Programme 00016

(Direction de l'aménagement Urbain) (COMMISSION URBANISME - DEVELOPPEMENT DURABLE - CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT) (Avis du Conseil du 2e arrondissement)

Mesdames et Messieurs, dans la continuité de l'édification d'un éco-quartier à la confluence, la Communauté Urbaine de Lyon, la Ville de Lyon, l'Etat et l'agence Nationale de l'habitat (ANAH) souhaitent mettre en œuvre une opération d'éco-rénovation sur les quartiers de Perrache et Sainte Blandine, adjacents à la ZAC, au Nord de celle-ci. En 2010, l'étude conduite sur ce secteur par le groupement URBAANIS /TRIBU / HESPUL / ENERTECH a mis en évidence un potentiel d'éco-rénovation de 2400 logements privés.

Il est ainsi proposé un Programme d'Intérêt Général dans le 2e arrondissement, dit « PIG éco-rénovation du quartier Perrache-Sainte Blandine » portant sur les immeubles d'habitat privé de plus de 15 ans.

Le périmètre de l'opération est désigné comme le quartier Perrache-Sainte Blandine, délimité:

- au Nord par la place Carnot,
- au Sud par la rue Casimir Perrier,
- à l'Est et à l'Ouest par le Rhône et la Saône.

Les copropriétés, représentant près de 70% de l'habitat privé sur le quartier, sont la cible prioritaire du PIG sans pour autant écarter du champ d'intervention les uni-proprétés privées présentes sur le territoire.

## 1 - Les objectifs du PIG

L'objectif quantitatif est de permettre en trois ans la rénovation énergétique de niveau Bâtiment Basse Consommation - Rénovation (BBCI d'au moins 15 % du potentiel recensé, ce qui représente environ 350 logements.

Le PIG (programma d'intérêt général) vise donc prioritairement à mobiliser des immeubles collectifs d'habitat privé à entreprendre des travaux globaux de performance énergétique (BBC rénovation). A minima les copropriétés entreprenant des travaux dits « BBC-compatibles » feront néanmoins l'objet d'un accompagnement. L'animation reposera sur ce principe de portée générale, tout en composant avec les différentes configurations rencontrées sur le terrain:

**Axe 1 :** Atteindre le niveau BBC (le BBC, c'est quoi ? Réglementation thermique 2005) rénovation: pourrait concerner 350 logements,

En moyenne, le coût moyen de ce type de travaux a été évalué à 25 000 € par logement.

**Axe 2 :** Atteindre un niveau BBC rénovation compatible: pourrait concerner 120 logements.

A minima, il conviendra d'appliquer le référentiel de la Région Rhône-Alpes pour les copropriétés à vocation sociale afin de s'assurer que la copropriété vise quand même un bon niveau de performance après travaux. .

**Axe 3 :** Accompagner les initiatives dans les copropriétés relevant du niveau BBC très contraint: pourrait concerner 40 logements.

Il s'agit d'inciter à mettre en œuvre des actions communes minimales et orienter vers des travaux en parties privatives, les copropriétés qui ne peuvent atteindre le niveau BBC rénovation ni même un niveau correct de compatibilité en raison de fortes contraintes techniques ou architecturales.

Cette recherche de performance énergétique devra être conduite en cohérence avec les objectifs sociaux de l'opération et notamment:

- Le maintien de la vocation sociale du parc privé (PO modestes et très modestes, copropriétés fragilisées, conventionnement avec ou sans travaux),
- La lutte contre les situations de précarité énergétique,
- La limitation des effets d'augmentation du coût des énergies,
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, en lien avec les objectifs du Plan climat.

Un volet "copropriétés en difficulté" est mis en place pour accompagner de façon spécifique des copropriétés cumulant plusieurs fragilités. Celles-ci seront identifiées à partir d'un diagnostic technique, énergétique, social et financier qui devra être validé par l'ANAH, la Communauté urbaine et la Ville de Lyon.

## 2 - Les modalités d'aide aux propriétaires et aux syndicats de copropriété

Les modalités d'attribution des aides aux propriétaires et aux syndicats de copropriété dans le cadre du PIG sont décrites en détail dans la convention d'opération jointe à la présente délibération Elles tiennent compte des objectifs d'amélioration des performances énergétiques comme des objectifs sociaux. Elles découlent de la réglementation de l'Anah (agence nationale de l'habitat – voir sur internet), des conventions de gestion passées entre l'Anah et le Grand Lyon, délégataire de compétence ainsi que des modalités particulières du PIG.

Les aides sont soit des aides au syndicat de copropriétaires, soit des aides individuelles en fonction du statut d'occupation et des plafonds de ressources. Elles s'appliquent aux travaux portant sur les parties communes des immeubles et de manière plus exceptionnelle aux travaux en parties privatives.

## 2.1 Aides aux travaux en parties communes (ou assimilés)

Les aides au syndicat de copropriétaires ont un effet déclencheur sur la prise de décision en assemblée générale de copropriétaires. Elles sont attribuées aux projets visant le niveau BBC rénovation:

- attribution de l'aide du Grand Lyon « plan climat" (2 500 € par logement) et de la Ville de Lyon (1 250 € par logement),  
- dans le cas d'immeubles dégradés, bénéficiant du dispositif « Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) Copropriété », aides de l'ANAH de 35 % ou 45 % du montant hors taxes des travaux selon les cas. Cette enveloppe peut dans certains cas être distribuée sous forme d'aide mixte (ventilation entre aides individuelles et aide au syndicat) ; en sus de l'aide « Plan Climat" du Grand Lyon (2 500 E) et Ville de Lyon (1 250 E), attribution d'une prime supplémentaire du Grand Lyon de 1 250 € et de l'Etat - Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) de 1 500 €.

Les aides individuelles permettent de mieux aider les propriétaires occupants à ressources modestes ou bailleurs s'engageant à modérer les loyers. Elles s'appliquent à tous les projets (SSC rénovation, SSC compatible, OPAH copropriété) dès lors que les travaux sont éligibles par l'ANAH.

- les propriétaires occupants, qualifiés par l'ANAH de modestes ou très modestes selon leurs revenus bénéficient d'aide s'élevant de 35 % à 50 % du montant hors taxes des travaux. S'y ajoutent les primes additionnelles du FART Etat, du Grand Lyon et du Département du Rhône (4 500 E au total),

- les propriétaires bailleurs sont aidés individuellement, en contrepartie du conventionnement social ou très social des logements, à hauteur de 35 % du montant hors taxes des travaux, 20 à 30 % par les collectivités (Ville et Grand Lyon à parité) selon le type de conventionnement contracté.

S'y ajoutent une prime du FART (fonds-d'aide-a-la-renovation-thermique) Etat de 2000 € et les primes de réduction de loyer de l'ANAH et du Grand Lyon.

Ils peuvent également opter pour le conventionnement sans travaux et bénéficient dans ce cas de la seule prime Grand Lyon.

La Ville de Lyon ne finance les logements intermédiaires que dans le cas où le projet comporte au moins 5 logements et finance alors 1 logement intermédiaire pour 4 conventionnés. Laide des collectivités (Ville et Grand Lyon à parité) s'élève alors à 10 % du montant HT des travaux tels que pris en compte et plafonnés par l'ANAH. Dans le cadre du PIG, le Grand Lyon maintient sa participation à hauteur de 5 % pour tous les logements intermédiaires.

- les propriétaires d'immeubles en uni-propiété qui visent le niveau SSC peuvent bénéficier de l'aide « plan climat » du Grand Lyon de 2500€ par logement en plus des aides individuelles de droit commun liées au conventionnement des logements par les propriétaires bailleurs.

## 2.2 Les travaux en parties privatives

Dans les immeubles où un projet collectif n'a pu aboutir, notamment en raison de contraintes techniques, les propriétaires peuvent bénéficier des aides aux travaux dès lors que le gain énergétique est de 25 % au moins:

- les propriétaires occupants modestes et très modestes (selon plafonds de l'ANAH) bénéficient d'une aide de l'ANAH de 35 % à 50 % dans la limite de 20 000 € de travaux par logement. Celle-ci

est complétée par l'aide de Solidarité écologique dans le cadre du programme « Habiter Mieux » : FART Etat: 3 500 € (du 1er juin 2013 au 1er juin 2015), Communauté urbaine de Lyon: 500 €, Conseil Général: 500 €

- Les aides aux propriétaires bailleurs sont accordées selon les mêmes barèmes que dans les projets de travaux en parties communes (cf infra). Ces derniers peuvent également opter pour un conventionnement « sans travaux ».

## 3 : Le financement de l'opération et les engagements de la Ville de Lyon:

### 3.1 : Les aides aux travaux

Pour la mise en œuvre du PIG « Eco-rénovation du quartier Perrache-Sainte Blandine (période 2014-2016).

- l'ANAH s'engage à réserver une enveloppe financière d'un montant maximum de 1 772 000 €

,- Les crédits du FART sont gérés par l'ANAH pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Le montant prévisionnel d'engagement indiqué à titre indicatif et sous réserve de la mise en œuvre de la deuxième phase d'application du programme Habiter Mieux sur la période 2014-2017 s'élève à 516000 €.

- la Communauté Urbaine de Lyon s'engage à réserver une enveloppe financière d'un montant maximum 1 338500 € dont 862 500 € au titre du Plan Climat

-la Ville de Lyon s'engage à réserver une enveloppe financière d'un montant maximum de 620 000 €

- Procivis Rhône, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'accession à la Propriété (SACICAP) pourra en outre mobiliser les aides financières pour le préfinancement des subventions publiques ainsi que des Prêts Missions Sociales « travaux » à 0 % proposés aux propriétaires occupants pour financer leur reste à charge.

Décomposition annuelle prévisionnelle pour la Ville de Lyon:

2014	2015	2016	TOTAL
22000 €	299000 €	299000 €	620000 €

Les aides seront octroyées par la Ville de Lyon dans le cadre de conventions d'attribution de subventions dont le modèle est annexé au présent rapport. La convention d'attribution au propriétaire bailleur prévoit, outre les clauses conformes au conventionnement ANAH sur le territoire de la Communauté urbaine (nature des travaux, montant de loyer, durée de la convention, notamment), un engagement de partenariat avec la Ville de Lyon sur l'attribution des logements.

La convention d'aide au syndicat de copropriété sera à signer par le syndic, dûment mandaté.

### **3.2 : Participation financière de la Ville de Lyon au suivi animation**

Dans le cadre de la convention d'opération ci-annexée, la participation de la ville de Lyon à la mission de suivi animation du PIG est proposée. Cette participation n'inclut pas la phase d'étude conduite en 2013. Dans le cadre du marché confié par le Grand Lyon à Urbanis, le montant maximum annuel de la mission s'élève à 220000 euros HT

Le financement serait donc le suivant:

- ANAH : 35% du montant hors taxes de la mission de suivi animation (la dépense annuelle subventionnable étant plafonnée à 250 000 € HT/an),
- Communauté urbaine de Lyon: 80 % du montant TTC restant après déduction de la participation de l'ANAH,
- Ville de Lyon: 20% du montant TTC restant sur le TTC après déduction de la participation de l'ANAH soit au maximum 37 350 € pour chaque exercice.

La Ville de Lyon réservera donc les crédits nécessaires au versement de sa participation, dans la limite de 37 350 euros pour chaque année de l'opération, le paiement intervenant après la clôture des missions annuelles du prestataire.

Si ces dispositions recueillent votre agrément, je vous propose, Mesdames et Messieurs, d'adopter la décision suivante:

Vu l'article L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation; Vu les projets de conventions ci-annexés:

- Convention d'opération, tenant lieu de convention de participation financière au suivi animation du PIG,
- Convention type d'attribution de subventions aux propriétaires bailleurs, Convention type d'attribution de subventions aux syndicats de copropriété.

1- La convention d'opération Programme d'intérêt général « EcooRénovation du quartier Perrache-Sainte Blandine » 2014-2016 entre l'Etat, l'ANAH, la Communauté Urbaine de Lyon, la Ville de Lyon et la SACICAP Procivis, est approuvée.

2- Les conventions type d'attribution de subvention de la Ville de Lyon aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriété bénéficiant des aides du PIG sont approuvées.

3- M. le Maire est autorisé à signer lesdits documents.

4- La Ville de Lyon approuve:

- le versement de la subvention sollicitée pour un montant de 620000 €, financée par affectation d'une partie de l'autorisation de programme n° 2009-1 programme 00016.

Conformément aux dispositions arrêtées au plan d'équipement pluriannuel, elle sera financée à partir des crédits de paiement inscrits ou à inscrire au budget de la Ville, sur le programme 00016, l'AP n° 2009-1, opération 60059002 « requalification du parc privé » et sera imputée sur la nature 20422, fonction 72, selon la décomposition de l'échéancier prévisionnel suivant, susceptible de variations compte tenu des aléas de chantier ou autres pouvant survenir:

Année 2014: 22 000 € Année 2015 : 299 000 € Année 2016: 299 000 €

- le versement au Grand Lyon d'une participation financière à hauteur de 20 % de la part du coût de l'équipe de suivi-animation révisable restant à la charge des collectivités, soit au maximum 112050 euros (37350 € par année). La dépense en résultant sera imputée sur les budgets 2015 et suivants, à l'article 6288, fonction 820 programme HABPRIV- opération Suivi-animation des OPAH-PIG ligne de crédit n° 41355.

Lyon, le 29 novembre 2013

Le Maire de Lyon, Gérard COLLOMB