

Séance publique du 10 juillet 2006

Délibération n° 2006-3499

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Mise en place d'une maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) pour les hôtels meublés**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des politiques d'agglomération - Mission habitat

Le Conseil,

Vu le rapport du 20 juin 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

En matière d'intervention dans l'habitat privé ancien, le programme local de l'habitat (PLH), dont le projet a été approuvé par le conseil de Communauté du 27 mars 2006, envisage le développement d'actions spécifiques concernant la problématique des hôtels meublés visant à :

- maintenir une offre d'habitat souple et accessible dans l'agglomération, sous la forme traditionnelle du meublé ou sous une autre forme,
- favoriser la requalification de meublés existants pour assurer des conditions d'occupation satisfaisantes.

Les actions de repérage engagées au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou sur les immeubles sensibles font en effet apparaître la persistance de conditions de logement très insatisfaisantes dans certains hôtels meublés. Pour autant, les dispositifs opérationnels correspondants (plan de lutte contre l'habitat indigne, programmes d'intérêt général immeubles sensibles) ne peuvent apporter, à partir de leur mode opératoire, de réponses globales à cette problématique, en particulier du fait de l'opacité qui entoure la forme juridique de ce type d'hébergement, liée notamment à la détermination de sa nature commerciale, à la répartition des responsabilités en matière de travaux, à la nature des relations contractuelles.

Pour améliorer la connaissance de ce phénomène et envisager la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel en vérifiant la nécessité du traitement spécifique de cette question, la direction départementale de l'équipement (DDE) du Rhône a fait réaliser en 2005 une étude présentant un état des lieux de l'hébergement en meublés dans l'agglomération lyonnaise.

Elle a fait apparaître l'existence de 54 hôtels meublés dans le centre de l'agglomération, pour une capacité totale de 923 lits et la disparition de 252 lits depuis 1998. Ont été repérées 23 adresses pour les quelles se posent des problèmes d'hygiène, de sécurité et/ou de gestion.

Une MOUS meublés de 1992 à 1995 avait, par ailleurs, permis la réalisation de deux hôtels sociaux, d'un projet mixte (hôtel familial et résidence pour immigrés isolés), la transformation de sept meublés en résidences sociales et la réhabilitation d'un meublé.

Il en ressort que l'action à destination des hôtels meublés doit poursuivre deux objectifs principaux :

- le premier objectif vise à mettre fin à des situations d'hébergement indignes, tant du point de vue des conditions de sécurité et d'hygiène que des modes de gestion. Il s'agit d'identifier les leviers d'intervention coercitifs et incitatifs qui pourront être mobilisés par les partenaires institutionnels ou les propriétaires des murs,
- le second objectif est de faciliter la pérennité et le développement d'une offre d'habitat souple, rapide et peu contraignante dont il est constaté la diminution, en maintenant ou en reconstituant une offre d'hébergement en meublés.

Une nouvelle MOUS-hôtels meublés sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine aurait ainsi pour mission d'assurer :

- une veille constante sur l'existence et les conditions de vie dans les hôtels meublés existants de l'agglomération,
- un éclairage sur la forme juridique et administrative de ce type d'hébergement facilitant la détermination des actions à engager,
- l'amélioration de la qualité de service dans les établissements existants,
- la réalisation de montages opérationnels innovants pour permettre des conditions de vie dignes dans ce type de produit tout en maintenant leur vocation sociale (résidences sociales, montages possibles avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), les collecteurs 1 %, les bailleurs, la fondation Abbé Pierre, etc.).

Cette opération s'inscrit également dans les objectifs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et devra s'articuler avec les autres actions mises en œuvre dans ce cadre, telles que les programmes sociaux thématiques (PST), les actions de mobilisation du parc locatif privé, les observatoires de la demande de logement social.

Le périmètre opérationnel serait celui de la Communauté urbaine et la mission est prévue pour une durée de trois ans.

Le marché prendrait la forme d'un marché à procédure adaptée à bons de commande d'un montant annuel de 30 000 € HT minimum, soit 35 880 € TTC et 46 000 € HT maximum, soit 55 016 € TTC et sur l'ensemble du marché d'un minimum de 90 000 € HT, soit 107 640 € TTC et un maximum de 138 000 € HT, soit 165 048 € TTC.

La participation attendue de l'État pour cette action est de 50 % du montant HT du marché, soit un maximum de 69 000 € TTC sur trois ans.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 12 juin 2006 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

Approuve la mise en place d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale-hôtels meublés, contribuant à assurer des conditions d'occupation satisfaisantes dans les hôtels existants et à maintenir une forme d'offre d'habitat souple et accessible.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,