

Séance publique du 2 mai 2007

Délibération n° 2007-4070

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) thématique habitat indigne et très inconfortable de la ville de Lyon 2003-2007 - Mise en œuvre d'un volet copropriétés dégradées - Avenant n° 2**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 avril 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Mise en place en application du protocole d'éradication de l'habitat indigne du 20 mars 2002, et en accompagnement de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale du plan de lutte contre l'habitat indigne (PLHI), l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) habitat indigne et très inconfortable a fait l'objet, par délibération n° 2003-1276 du conseil de Communauté en date du 7 juillet 2003, d'une convention d'opération pour quatre années à compter de sa date de signature, le 16 septembre 2003.

Par la délibération n° 2005-2847 en date du 11 juillet 2005 déterminant les compétences communautaires en matière de politique du logement et de l'habitat il a, par ailleurs, été acté que les plans de lutte contre l'habitat indigne restaient d'intérêt communal. Cette décision a mis fin à la participation financière de la Communauté urbaine à l'Opah habitat indigne qui, depuis le 1er janvier 2006, relève de la maîtrise d'ouvrage de la ville de Lyon. Ce décroisement a fait concomitamment l'objet de compensations financières. Toutefois, la Communauté urbaine continue à être associée à la mise en œuvre de cette opération, en restant signataire des conventions de mise en œuvre, notamment en sa qualité de délégataire des aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah).

Le bilan de l'opération à la fin de 2006

A la fin de l'année 2006, les aides de l'Opah et l'intervention de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) habitat indigne ont permis le traitement de 275 logements indignes ou ne remplissant pas les critères de décence. Par ailleurs, 172 logements ont bénéficié d'aides dans le cadre de l'Opah en parties privatives et vingt immeubles ont fait l'objet d'une aide en parties communes seules. Trente-quatre logements ont ou auront un loyer conventionné après travaux, soit 11 % des logements aidés.

Des désordres dans les parties communes difficiles à traiter

Cependant, 420 logements repérés restent à traiter. Au stade d'avancement de l'opération, les partenaires ont fait le constat de blocages importants au sein d'immeubles entiers en copropriété où la dégradation des parties communes s'ajoute aux constats d'indignité ou de grand inconfort des logements. Lorsque ces désordres en parties communes ne relèvent pas d'arrêtés au titre des polices de l'hygiène ou de la sécurité, les copropriétaires (hormis les propriétaires occupants à revenus modestes) ne bénéficient pas d'aides financières, ce qui peut bloquer les décisions à prendre en matière de travaux de remise aux normes.

C'est pourquoi la présente délibération propose un avenant n° 2 à l'Opah habitat indigne et très inconfortable ayant pour objectif la mise en place à titre expérimental d'un volet copropriétés dégradées qui permettra d'aplanir ces difficultés.

L'animation nécessaire à sa mise en œuvre serait assurée par la MOUS habitat indigne, dans le cadre du marché actuel confié à l'opérateur, sans modifications de son contenu.

A travers ce nouveau volet, l'enjeu est bien réaffirmé du maintien de l'occupation sociale *via* les propriétaires occupants en place ou les locataires.

Le dispositif proposé apporterait :

- une aide de l'Anah au syndicat de copropriétaires, sans conditions de ressources pour les propriétaires, à hauteur de 35 % d'une dépense subventionnable plafonnée à 13 000 € par lot d'habitation, pour des travaux sur les parties communes des immeubles,
- l'aide de la ville de Lyon au syndicat de copropriété pour l'insalubrité est étendue à une intervention spécifique en Opah copropriétés dégradées : 20 % plafonnée à 8 000 € de travaux par lot,
- un accès facilité au prêt Pass travaux des collecteurs du 1 % logement.

La mise en place de ces nouvelles modalités de financement se fera sans augmentation des enveloppes financières prévues initialement par l'Anah et la ville de Lyon. Pour chaque copropriété présentée par l'équipe d'animation, la Ville et la Communauté urbaine, en qualité de délégataires des aides de l'Anah, décideront ensemble de leur entrée ou non dans le dispositif.

Un processus partenarial de validation des copropriétés à traiter

L'intervention sur les copropriétés dégradées de l'Opah habitat indigne s'inscrit dans le même périmètre et la même durée que celle-ci. Les aides pourront être attribuées aux immeubles en copropriété dont un logement au moins entre dans les objectifs de l'Opah.

Au moment du montage du projet, l'équipe opérationnelle présente de façon précise la situation et étudie différentes hypothèses de traitement des difficultés de l'immeuble, dont un scénario Opah copropriété.

L'intervention spécifique sur l'immeuble est conditionnée à la décision des différents partenaires et tout particulièrement de la Ville et de l'Anah (et/ou la Communauté urbaine en qualité de délégataire) sur la base du projet des copropriétaires, notamment pour le devenir des logements indignes.

Le potentiel identifié d'ici la fin de l'Opah (mi-septembre 2007)

A l'issue de l'étude sur les copropriétés réalisée en 2006, à la demande de la direction départementale de l'équipement (DDE) du Rhône et de l'animation de l'opération habitat indigne depuis quatre années, neuf copropriétés ont été repérées comme nécessitant des travaux dans les parties communes, en plus de logements repérés indignes, certaines rencontrant également des difficultés financières. D'autres situations pourraient être révélées et être étudiées sous cet angle.

Compte tenu de ce repérage, des critères énoncés, des contacts déjà établis pour certaines adresses et de la période restant à courir avant l'échéance de la convention, l'objectif complémentaire à l'Opah résultant du présent avenant est de cinq copropriétés ;

Vu ledit avenant n° 2 ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve l'avenant n° 2 à la convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) habitat indigne et très inconfortable avec l'État, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), la région Rhône-Alpes et la ville de Lyon.

2° - Autorise monsieur le président à signer cet avenant.

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