

Séance publique du 12 novembre 2007

Délibération n° 2007-4489

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Avenant n° 3 à la convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) habitat indigne et très inconfortable (2003-2007) - Avenant au protocole d'éradication de l'habitat indigne - Prolongation pour l'année 2008**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 octobre 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

L'Etat a initié un plan d'éradication de l'habitat indigne dans onze départements dont le Rhône, basé sur l'identification de territoires prioritaires : Lyon et Givors ont été retenus parmi ces sites. Mise en place en application de ce protocole d'éradication de l'habitat indigne du 20 mars 2002 et, en accompagnement de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (Mous) du plan de lutte contre l'habitat indigne (PLHI), l'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 des Communes. 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 présent rapport propose de prolonger d'un an l'Opah "habitat indigne" et le protocole de lutte contre l'habitat indigne.

Bilan de l'action

La Mous "habitat indigne" a permis le diagnostic de 1 904 logements dans 219 immeubles :

- 729 logements indignes ou très inconfortables ont été identifiés. A la fin 2007, 450 devraient avoir été traités, 280 resteront à réhabiliter, dont 80 indignes. Les logements traités sont :

. soit remis aux normes de décence par un propriétaire privé ou public (acquisition-amélioration) ; pour 85 d'entre eux, le caractère social de l'occupation reste garanti (15 propriétaires occupants modestes, 37 conventionnements privés ou captation associative, 33 acquisitions au profit d'un bailleur social),

. soit démolis,

. soit désaffectés lorsqu'il s'agit de locaux impropres à l'habitation (insalubrité irrémédiable) ;

- 24 immeubles présentant des désordres importants en parties communes (dont 11 font l'objet d'une procédure) ont bénéficié d'une animation renforcée, 14 sont traités, les 10 autres sont dans une démarche positive (8) ou en phase de mutation immobilière (2).

Mission à caractère expérimentale, cette opération a généré, au-delà des moyens apportés par la Mous et l'Opah, la mise en œuvre d'outils novateurs :

- grille-type de diagnostic en 2002,
- primes de relogement, aides à l'immeuble pour la sortie d'insalubrité en 2003 (convention d'Opah),
- mise à disposition par la Ville d'un parc de logements temporaires à partir de 2004,
- préfinancement des aides publiques et prêts complémentaires du fonds solidarité pour l'habitat (FSH) en 2005,
- aides spécifiques aux copropriétés en difficultés par avenant à la convention d'Opah fin 2006.

Ces deux derniers outils sont à présent déployés et nécessitent un temps d'opération complémentaire pour donner leur pleine mesure.

L'essentiel des travaux réalisés a bénéficié d'aides de l'Opah "habitat indigne". D'une durée de 4 ans, cette opération a obtenu les résultats suivants :

- 4,53 M€ de subventions consommées dont 3,35 M€ pour l'Anah et 1,18 M€ pour les collectivités,
- 202 logements aidés pour des travaux en parties privatives,
- 35 immeubles aidés en parties communes.

Un quart des logements mis aux normes de décence par le biais de l'Opah ont une occupation "sociale" après travaux (12 en conventionné simple, 22 en programme social thématique (PST) et 14 propriétaires occupants relevant des plafonds très sociaux de l'Anah).

Un potentiel encore important d'immeubles ou de logements à traiter

Environ 60 logements, pour lesquels un travail a été initié, pourraient encore être aidés pour un programme de travaux en 2008. S'ajoutent à ce chiffre les signalements en diffus dans le périmètre d'arrêtés (mesures d'urgences comprises) et les signalements des acteurs de terrain qui peuvent être estimés à 20 logements.

Par ailleurs, 10 immeubles très dégradés sont entrés dans une démarche devant aboutir en 2008 à la remise aux normes des parties communes (soit 130 logements). Certains d'entre eux pourront bénéficier du dispositif "copropriétés dégradées" en raison du cumul de difficultés techniques, sociales et financières. Certains de ces immeubles nécessitent un travail important sur les parties communes, avant que les parties privatives puissent être mises aux normes de décence.

Une proposition de prolongement de l'opération pour l'année 2008

On peut ainsi identifier un potentiel pour 2008 de :

- 80 logements à remettre aux normes en parties privatives,
- 10 immeubles (130 logements) à remettre aux normes en parties communes,
- 20 logements pourraient être conventionnés, ce qui porterait à près de 100 le nombre de logements sociaux créés en fin d'opération.

Pour ces motifs, le comité de pilotage du plan de lutte contre l'habitat indigne du 20 avril 2007 a souhaité une poursuite de l'opération en 2008.

Cette prolongation permettra :

- de traiter le stock de logements indignes et d'immeubles,
- de prendre en charge exceptionnellement des immeubles entiers et des logements qui le nécessitent, qui seraient soumis dans l'année à un arrêté administratif.

L'animation nécessaire à sa mise en œuvre sera assurée par l'opérateur de la Mous "Habitat indigne" qui sera désigné par la ville de Lyon dans le cadre d'un nouveau marché passé conformément au code des marchés publics permettant la prolongation d'une animation jusqu'à la fin 2008 également.

L'avenant n° 3 de l'Opah "habitat indigne" soumis à délibération du Conseil a pour objectifs :

- le traitement du stock de logements grâce au maintien des aides aux bailleurs et propriétaires occupants : 80 logements bénéficieront d'aides en parties privatives,
- la création de logements à loyer maîtrisé, destinés prioritairement aux occupants des logements indignes traités : 20 logements conventionnés Anah ou programme social thématique (PST) seront ainsi créés,
- le traitement du stock d'immeubles dégradés en parties communes : 10 immeubles comptant 130 logements bénéficieront d'aides en parties communes, dont 2 supplémentaires par le biais du dispositif "copropriétés dégradées" mis en place en 2007.

Les travaux engagés au cours de cette année complémentaire devraient générer 2 225 000 € de dépenses, aidées à hauteur de 1 250 000 €, dont 750 000 € apportés par l'Anah et la région Rhône-Alpes et 500 000 € par la ville de Lyon, maître d'ouvrage.

L'avenant au protocole d'éradication de l'habitat indigne prolonge, pour l'année 2008, le cadre contractuel d'action en partenariat étroit avec l'Etat et la Communauté urbaine en sa qualité de délégataire des aides à la pierre ;

Vu lesdits avenants ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - l'avenant n° 3 à la convention d'opération d'Opah "habitat indigne et très inconfortable" entre l'Etat, l'Anah, la région Rhône-Alpes, la ville de Lyon et la Communauté urbaine,

b) - l'avenant au protocole d'éradication de l'habitat indigne entre l'Etat, la ville de Lyon et la Communauté urbaine prolongeant ses effets sur l'année 2008.

2° - Autorise monsieur le président à signer lesdits avenants.

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