

Le Conseil,

Vu le rapport du 6 mai 1998, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Dans le domaine de l'habitat, la Communauté urbaine s'est donnée comme objectif en son plan de mandat "le renforcement de la mixité" notamment par "la poursuite de la rénovation du parc de logements sociaux privés".

L'outil de développement urbain actuellement le mieux adapté à cet objectif est l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (l'OPAH), qui est une opération d'aménagement à part entière, ayant pour objectif la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Après avoir demandé au conseil de communauté depuis trois ans la mise en place de huit OPAH, il m'a semblé nécessaire de vous communiquer le bilan de l'action menée sur le parc de logements privés entre 1995 et 1997, grâce à ce mode d'intervention.

En 1995, quatre OPAH étaient opérationnelles (Oullins-centre, Communauté urbaine-sud, Vénissieux centre-ville et les pentes de la Croix-Rousse) ; les huit nouvelles OPAH ont été lancées de 1995 à 1997.

Elles concernent :

- d'une part, l'habitat ancien avec :

. à Lyon, l'OPAH des pentes de la Croix-Rousse, l'OPAH du quartier de Vaise et l'OPAH Lyon 3°-ouest,

. en périphérie, l'OPAH Grand Lyon-ouest et l'OPAH de Saint Fons pour les secteurs en centre-ville ;

- d'autre part, les copropriétés récentes, situées dans des quartiers classés comme sensibles dans le cadre du contrat de ville : Bron-Terraillon, Meyzieu-Les Plantées, Alpes et Bellevue à Saint Priest et l'OPAH de Saint Fons pour le secteur des Clochettes.

Depuis 1995, sur chaque site, une équipe de professionnels de l'habitat, installée sur le terrain, conseille gratuitement les propriétaires. Ces missions de suivi-animation reviennent en moyenne à 720 000 F par an, soit au total, pour ces trois dernières années, 17 MF financés par l'Etat, les Communes et la Communauté urbaine (11,8 MF).

- Les OPAH en quartiers anciens :

Dans les quartiers anciens, le bilan des OPAH est positif, les dispositifs financiers mis en place afin de mieux solvabiliser les propriétaires semblent performants et les objectifs assignés à chacune d'entre elles sont respectés.

Elles ont permis l'amélioration du confort intérieur de 1 500 logements, dont 900 ont bénéficié d'un apport de tous les éléments de confort et sont donc considérés comme étant aux normes.

Elles ont permis, également, la remise en état des parties communes de 474 immeubles dont 82 ont été entièrement réhabilités.

Le total des travaux engagés sur l'habitat privé pendant ces trois dernières années est de 245 MF. Leur volume a augmenté de 37 % en trois ans, correspondant à un accroissement sensible des immeubles entièrement réhabilités, des logements vacants remis sur le marché et du conventionnement.

Ils ont été financés à 68 % par le secteur privé et à 32 % par des subventions. La part de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et de l'Etat est de 55,8 MF, alors que celle des collectivités locales est de 22,8 MF dont 50 % sont pris en charge par la Communauté urbaine, soit 11,4 MF. La part des collectivités locales a augmenté de 50 % pendant cette période, en cohérence avec les évolutions citées ci-dessus.

L'objectif du maintien de la fonction sociale du parc privé ancien a été poursuivi, notamment par le conventionnement des logements réhabilités et le soutien financier des propriétaires occupants de condition modeste.

Ainsi, ce sont 430 logements (soit 28 % des logements ayant fait l'objet de travaux intérieurs) dont la fonction sociale a été renforcée par le conventionnement. En 1997, la subvention moyenne des collectivités locales était de 48 000 F par logement conventionné.

Par ailleurs, 540 propriétaires occupants, ayant de faibles ressources, ont bénéficié de subventions soit pour financer des travaux engagés par leur copropriété, soit pour améliorer le confort de leurs logements.

La remise sur le marché après travaux de 800 logements vacants a permis d'accueillir de nouveaux ménages dans ces quartiers.

- Les copropriétés récentes dégradées :

Compte tenu de leur très grande taille, d'une multiplicité de petits propriétaires dont certains ont de très faibles revenus, du désintérêt d'une partie des propriétaires-bailleurs, conjugué parfois avec une défaillance des organes de gestion, la décision d'engager un programme de travaux dans ces copropriétés dégradées suppose un travail important de l'équipe d'animation en amont, auprès des copropriétaires et de leurs représentants, les conseils syndicaux et les syndicats professionnels.

Pendant ces trois dernières années, le montant des travaux réalisés a été de 24,7 MF. Ces derniers ont été financés par les propriétaires pour 14,7 MF et par des subventions publiques pour 10 MF répartis entre l'ANAH et l'Etat pour 5,7 MF et la Communauté urbaine et les Communes à parité pour 4,3 MF de travaux.

Le volume de travaux dans les parties communes des immeubles engagés par les assemblées générales de copropriété s'élèvent pendant cette période à 15 MF, soit une quote-part par logement située entre 10 000 F et 30 000 F suivant les copropriétés.

Parallèlement, ce sont 10 MF de travaux qui ont été réalisés à l'intérieur de 254 logements, soit en moyenne 37 000 F de travaux par logement.

La redynamisation du fonctionnement de ces copropriétés a permis de les réinscrire dans la durée, en incitant les copropriétaires et leurs représentants à prévoir et à planifier les interventions et en les aidant à se doter d'outils de gestion adaptés.

Ces actions sont conjuguées avec une politique d'acquisition de certains logements par des communes ou des bailleurs sociaux, un réaménagement des espaces extérieurs et un ensemble d'actions visant à l'intégration sociale et économique de la population dans le cadre du contrat de ville.

- Lancement de nouvelles OPAH et études :

Deux études de réalisation terminées en 1997 permettent la mise en place d'une OPAH à Lyon 7^e arrondissement-nord et Rhône-amont, deux études sont lancées à Vénissieux les Minguettes et à Saône rive droite ;

B - Propose de prendre acte de ce bilan global de l'action de la Communauté urbaine sur l'habitat privé dans les périmètres d'OPAH ;

Vu le présent dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat et développement social ;

DELIBERE

Prend acte de ce bilan global de l'action de la Communauté urbaine sur l'habitat privé dans les périmètres d'OPAH.

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