

Le Conseil,

Vu le rapport du 2 avril 1998, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Lors de la mise en place de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de Vaise, il a été convenu, avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), d'inclure les copropriétés du 65, rue de Saint Cyr à Lyon 9° dans le périmètre de l'opération et de poursuivre une étude plus ciblée, afin d'approfondir la connaissance de ces copropriétés et de vérifier l'adéquation des dispositifs financiers mis en place à partir de la problématique du secteur ancien, sur cet ensemble immobilier construit dans les années 1960.

L'objectif poursuivi est d'apporter un soutien cohérent et constructif à l'élaboration d'un projet d'ensemble et d'assurer aux deux copropriétés un fonctionnement durable.

L'ensemble immobilier de la Maladière est composé d'un immeuble en barre de 12 niveaux, construit dans les années 1960, comportant huit allées qui desservent 192 logements.

Il est divisé juridiquement en deux copropriétés : l'une, de 120 logements avec une forte dominante locative ; l'autre, de 70 logements avec une majorité de propriétaires occupants (75 %).

Il est situé dans un sous-quartier constitué principalement de logements sociaux, très excentré et coupé du centre de Vaise, notamment par la gare et son important déploiement de voies ferrées. L'absence d'espaces de convivialité au sein même de l'ensemble immobilier entraîne de nombreux conflits inter-générationnels.

L'étude diagnostic rendue par l'Association pour la rénovation immobilière (ARIM) du Rhône en mai 1996 a révélé les points de blocage et identifié les leviers existants sur lesquels pourrait s'appuyer une démarche de réhabilitation. Elle conclut notamment que la fragilité de ces deux copropriétés se situe plus particulièrement dans l'état du bâti (besoin important de travaux), dans le peuplement et sur les espaces extérieurs.

A la demande des collectivités et de l'ANAH, l'ARIM du Rhône a effectué un travail important avec les syndicats, les incitant à faire procéder à un diagnostic technique des bâtiments. Ce diagnostic a permis d'élaborer un programme de travaux qui doit être soumis à l'approbation des assemblées générales.

Ce programme de travaux concerne la réfection des menuiseries extérieures, l'isolation des façades, l'étanchéité et l'isolation des terrasses, la réfection des allées, des colonnes d'eaux usées et de ventilation mécanique, l'éclairage des caves et les locaux des vides-ordures.

Ces objectifs pourront être réévalués en fonction des décisions prises par la copropriété.

La quote-part à payer par chaque copropriétaire est évaluée à 58 400 F et 62 500 F selon la copropriété concernée.

A partir de ces évaluations, des simulations ont été réalisées permettant de concevoir un dispositif de subvention solvabilisant suffisamment les propriétaires occupants. Celui-ci est basé sur deux principes :

- tenir compte de l'endettement des ménages, avec l'objectif de ne pas dépasser un taux d'effort de 20 % pour l'endettement lié au logement (pour les plus démunis, cela représenterait un remboursement d'environ 300 F par mois pendant 5 ans),

- conserver un montant de subvention suffisamment incitatif (environ 5 000 F) pour maintenir la motivation des propriétaires ; en effet les copropriétaires qui sont réellement moteurs dans la copropriété se situent dans la tranche de revenus la plus élevée donc la moins subventionnée.

Les propriétaires bailleurs bénéficieront de la prise en compte des travaux qui habituellement ne sont pas subventionnés par l'ANAH.

Pour le secteur particulier du 65, rue de Saint Cyr à Lyon 9°, l'OPAH du quartier de Vaise devrait donc plus particulièrement poursuivre les objectifs suivants :

- inciter la mise en œuvre d'un programme global de requalification des parties communes des immeubles et des espaces extérieurs,
- mobiliser et renforcer la présence des propriétaires occupants, les aider dans la réalisation de travaux dans les parties communes et privatives, les accompagner et les conseiller dans le fonctionnement des copropriétés.

Le présent rapport a pour objet de fixer les engagements respectifs de l'ANAH, de l'Etat, de la Communauté urbaine et de la ville de Lyon signataires de la convention d'OPAH pour les années 1996, 1997 et 1998 et de l'avenant n° 1 à cette convention et de définir le dispositif financier des aides à l'amélioration de l'habitat applicables spécifiquement aux copropriétés du 65, rue de Saint Cyr à Lyon 9°.

L'Etat s'engagerait à réserver 70 primes à l'amélioration de l'habitat (PAH) correspondant à un montant supplémentaire maximum de 1 300 000 F pour l'année 1998.

L'ANAH s'engagerait à :

- subventionner 85 logements locatifs privés et réserverait, à cet effet, un montant supplémentaire de 1 300 000 F pour l'année 1998,
- retenir comme subventionnables les travaux prévus dans le programme de travaux cité ci-dessus.

Les collectivités locales s'engageraient à subventionner 103 propriétaires occupants et réserveraient à cet effet une dotation de 816 000 F financée à parité par la Communauté urbaine et la ville de Lyon. Les modalités d'attributions sont définies en annexe au présent rapport.

Ainsi la ville de Lyon s'engagerait à :

- participer au financement complémentaire de l'équipe de suivi-animation à hauteur de 20 %, soit un montant de 72 987,85 F, soit 69 394,45 F en 1998 et 3 593,40 F en 1999,
- participer à hauteur de 408 000 F au financement des aides à l'amélioration de l'habitat,
- étudier les modalités de sa participation à la réhabilitation des espaces extérieurs.

La communauté urbaine de Lyon s'engagerait à :

- financer, avec la participation de la ville de Lyon, le coût supplémentaire de l'équipe de suivi-animation pour un montant total de 364 939,21 F TTC, la part de la Communauté urbaine étant de 291 951 F TTC,
- financer les aides à l'amélioration de l'habitat à hauteur de 408 000 F.

Les deux copropriétés du 65, rue de Saint Cyr à Lyon 9° s'engageraient à :

- adhérer au processus de requalification,
- informer et motiver les copropriétaires sur cette démarche,
- examiner, en assemblée générale, le programme de travaux nécessaires sur les parties communes et sur les espaces extérieurs.

Le suivi-animation de l'OPAH a été confié à l'ARIM du Rhône et constitue les 12 dernières phases d'un marché n° 900 514 R. Ce marché serait modifié, par avenant, afin de renforcer la mission de suivi-animation dans son assistance auprès des conseils syndicaux, de leurs représentants et des copropriétaires, notamment pour l'élaboration d'un projet de réaménagement des espaces extérieurs.

Le dossier ainsi constitué a été inscrit à l'ordre du jour du conseil municipal de Lyon du 27 avril 1998.

Le projet de convention est mis à la disposition du public du 17 mars au 17 avril 1998 ;

B - Propose de l'autoriser à signer l'avenant n° 1 à la convention d'OPAH entre l'Etat, l'ANAH, la Communauté urbaine, la ville de Lyon et les deux copropriétés du 65, rue de Saint Cyr à Lyon 9°, selon les conditions exposées ci-dessus et à percevoir les participations complémentaires de la ville de Lyon à la mission de suivi-animation, d'accepter le dispositif d'aides complémentaires à l'amélioration de l'habitat, enfin de fixer l'imputation de la dépense et l'inscription de la recette ;

Vu le présent dossier ;

Vu le marché n° 900 514 R passé avec l'ARIM du Rhône ;

Oùï l'avis de ses commissions urbanisme, habitat et développement social et finances et programmation ;

DELIBERE

1° - Autorise monsieur le président à :

a) - signer l'avenant n° 1 à la convention d'OPAH entre l'Etat, l'ANAH, la Communauté urbaine, la ville de Lyon et les deux copropriétés du 65, rue de Saint Cyr à Lyon 9°, selon les conditions exposées ci-dessus,

b) - percevoir les participations complémentaires de la ville de Lyon à la mission de suivi-animation.

2° - Accepte le dispositif d'aides complémentaires à l'amélioration de l'habitat.

3° - La dépense de 408 000 F sera prélevée sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 1998 - section de fonctionnement - compte 657 280 - fonction 0653 - opération 0117.

4° - La recette attendue sera inscrite et à inscrire au budget de la Communauté urbaine - exercices 1998 et 1999 - section de fonctionnement - compte 747 400 - fonction 0653 - opération 0117.

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