

Séance publique du 26 février 2001

Délibération n° 2001-6306

commission principale : urbanisme, habitat et développement social

commission (s) consultée (s) pour information : finances et programmation

commune (s) : Lyon 3° - Lyon 6° - Lyon 8°

objet : **OPAH Lyon rive gauche - Bilan de la concertation - Subventions - Conventions**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 février 2001, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération en date du 27 septembre 1999, le Conseil a approuvé le principe d'engager une consultation en vue de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisite dans différents quartiers des 3°, 6° et 8° arrondissements de Lyon. Le Conseil a également ouvert la concertation le 25 octobre 1999 et la mission d'étude était notifiée à URBANIS le 20 mars 2000.

L'étude a permis de mettre en avant :

- 1 700 logements vacants en 1999 dans les cinq secteurs identifiés, soit un taux de vacance de plus de 12 % particulièrement fort dans les quartiers Vilette et Bellecombe. Ces données ont été confirmées par le relevé de l'état du bâti,
- la persistance d'un parc de logements inconfortables, attestée par l'enquête de terrain menée dans plus de 200 logements : problèmes d'isolation thermique et phonique, humidité (problèmes de chauffage, d'isolation et de ventilation), menuiseries, cages d'escaliers... Au total, 37 % des immeubles seraient en état moyen, mauvais ou très mauvais état d'entretien, soit environ 6 000 logements.

Pour chacun des secteurs, le mauvais état d'entretien des immeubles, comme la vacance et l'inconfort sont plus particulièrement localisés :

- Vilette : autour de la rue Paul Bert ainsi que dans la rue Sainte Anne de Baraban,
- Bellecombe : à l'est du secteur,
- Brotteaux : au cœur du secteur et sur le cours Vitton,
- Bachut : de façon très localisée, vers le carrefour Xavier Privas-Joseph Chapelle, et sur l'avenue Berthelot notamment,
- Grand Trou : la vacance, l'inconfort et le mauvais état des immeubles sont localisés de façon diffuse sur l'ensemble du secteur.

En outre, une importante dynamique de réhabilitation est à l'œuvre dans ces secteurs.

Au total, 2 147 logements ont bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) en 1998 et 1999 sur les 3°, 6° et 8° arrondissements, soit 4,60 % du parc locatif privé.

La dynamique de réhabilitation semble particulièrement forte dans le 6° arrondissement ; elle reste par contre faible dans le 8° arrondissement, même si elle concerne dans ce secteur la mise aux normes des logements (alors que dans les autres arrondissements les subventions concernent plutôt les travaux dans les parties communes).

Depuis les années 1980, cinq OPAH successives ont eu lieu dans le 3° arrondissement, dont une s'achèvera en 2001 (Moncey-Voltaire). Elles ont permis la réhabilitation de plus de 1200 logements, et le conventionnement de 412 logements.

Deux OPAH ont eu lieu dans le 6° arrondissement, qui ont permis la réhabilitation de 250 logements.

Aucune OPAH n'a eu lieu dans le 8° arrondissement.

Sur chacun des secteurs, la dynamique de réhabilitation est adossée à une dynamique de requalification urbaine importante, illustrée par de nombreux projets d'aménagement :

- dans le quartier de la Vilette : ZAC "du Dauphiné", ZAC "Château Lacassagne", requalification des places Sainte Anne et Rouget de l'Isle,
- dans le quartier Bellecombe : tramway, ZAC "Thiers",
- dans le quartier des Brotteaux: requalification de la rue et de la place Juliette Récamier ; étude de requalification de l'axe Vitton-Roosevelt,
- dans le quartier du Bachut : tramway, mutations de grands tènements industriels, procédure centre de quartier, réaménagement de la place du 11 Novembre...,
- dans le quartier du Grand Trou : procédure centre de quartier, requalification de la route de Vienne.

Le diagnostic conclut à l'opportunité d'une OPAH multisite dans le périmètre d'étude et propose, pour être efficace et suffisamment incitatif, que le dispositif de subvention de l'ANAH soit complété par des aides des collectivités locales.

Sur l'ensemble des cinq secteurs concernés par l'opération, le nombre total de logements subventionnés devrait s'élever à 1 400 logements, dont 650 bénéficieront :

- d'une aide au montage par l'animateur d'OPAH,
- des aides de l'ANAH,
- et-ou des aides complémentaires apportées par les collectivités locales.

La répartition des objectifs se décompose comme suit :

- 420 logements locatifs, et 230 logements de propriétaires occupants,
- 265 logements locatifs feraient l'objet d'une modération des loyers :
 - . 90 conventionnés APL,
 - . 25 PST (programme social thématique),
 - . 150 conventionnés loi Besson (36 F le mètre carré).

En outre :

- 80 logements conventionnés ou PST bénéficieront d'une prime à la vacance,
- 60 logements conventionnés ou PST bénéficieront d'une prime grands logements.

Ces objectifs s'inscrivent dans les orientations du programme local de l'habitat (PLH) arrêté par délibération du conseil de Communauté le 20 novembre 1995, lesquelles visent à maintenir la fonction sociale du parc privé, la mixité et la diversification de l'habitat.

Le présent rapport a pour objet de fixer les engagements respectifs de l'ANAH, de l'Etat, de la ville de Lyon, de la Communauté urbaine, signataires de la convention d'OPAH Lyon rive gauche pour les années 2001, 2002 et 2003, et de définir le dispositif financier des aides à l'amélioration de l'habitat des collectivités locales.

Les collectivités locales s'engagent, avec l'aide de l'Etat, à participer au financement de l'équipe de suivi-animation dont le coût de fonctionnement s'élève à 3 000 000 F TTC (457 347,06 €).

Par ailleurs, l'ANAH verserait des subventions d'aides aux travaux d'amélioration de l'habitat.

Les collectivités locales s'engagent à apporter :

- une aide complémentaire à la subvention de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur loyer (loyer conventionné loi Besson et loyer conventionné),
- des aides visant à remettre sur le marché locatif les logements vacants,
- des aides à la constitution de grands logements (logements familiaux),

- des aides aux propriétaires occupants bénéficiant ou non de la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH),
- des aides concernant l'amélioration du bâti (lutte contre le saturnisme).

Ainsi, l'Etat s'engagerait à :

- subventionner la Communauté urbaine pour la mise en place de l'équipe de suivi-animation à hauteur de 300 000 F (45 734,7 €).

L'ANAH s'engagerait à :

- réserver une dotation de 80 primes à l'amélioration de l'habitat (PAH) et réserverait à cet effet un montant maximum de 750 000 F (114 336,77 €) pour les trois années,
- subventionner 395 logements locatifs hors programme social thématique (PST), tous types de travaux confondus. Elle réserverait, à cet effet, un montant de 9 900 000 F (1 509 245,28 €) pour les trois années,
- appliquer un taux de subvention de 40 % du montant des travaux subventionnables plafonnés pour les logements conventionnés,
- instruire prioritairement les dossiers déposés dans le cadre de l'opération.

Les subventions attribuées aux logements "très sociaux" répondant aux conditions du programme social thématique (PST) sont évaluées à 1 900 000 F (289 653,15 €) pour environ 25 logements. Elles seront prélevées sur l'enveloppe réservée au PST de la communauté urbaine de Lyon (1 669 316,74 €).

Ces aides seront apportées à parité entre la communauté urbaine de Lyon et la ville de Lyon. Les modalités d'attribution et de versement de ces aides sont définies dans une annexe au dossier.

La Communauté urbaine s'engage à :

- financer le coût de fonctionnement de l'équipe d'animation pour un montant total maximum de 3 000 000 F TTC (457 347,06 €), avec les participations de la ville de Lyon et la subvention de l'Etat. Pour la durée de l'OPAH, la part de la Communauté urbaine est de 2 158 000 F TTC (328 984,98 €),
- participer à hauteur de 5 475 000 F TTC au financement des aides à l'amélioration de habitat.

La ville de Lyon s'engage à :

- participer au financement de l'équipe de suivi-animation à hauteur de 540 000 F TTC pour trois ans, cette somme étant à verser à la Communauté urbaine,
- participer, à hauteur de 5 475 000 F (834 658,37 €), au financement des aides à l'amélioration de habitat.

Le suivi-animation de l'OPAH est confié à la société URBANIS et constitue la deuxième phase du marché n° 000381 N, passé après appel d'offres restreint décidé par délibération en date du 27 septembre 1999.

Conformément aux articles 4 et 21 de la loi d'orientation pour la ville (loi n° 91-682 du 13 juillet 1991), le projet d'OPAH a été mis en concertation préalable le 25 octobre 1999. Le bilan ne fait ressortir aucun élément de nature à entraîner une modification des documents présentés.

Le dossier, ainsi constitué, a été inscrit à l'ordre du jour du conseil municipal de Lyon du 19 février 2001 ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations en date des 20 novembre 1995 et 27 septembre 1999 ;

Vu les articles 4 et 21 de la loi d'orientation pour la ville n° 91-682 du 13 juillet 1991 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Lyon en date du 19 février 2001 ;

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

DELIBERE

1° - Prend acte du bilan de concertation et de la mise à disposition du public du projet de convention.

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

3° - Autorise monsieur le président à :

a) - signer les conventions d'attribution de subventions entre la Communauté urbaine, la ville de Lyon et les bénéficiaires, selon les conditions exposées dans le rapport annexé au dossier,

b) - à percevoir les participations de la ville de Lyon et de l'Etat à la mission de suivi-animation.

4° - La dépense de 8 475 000 F (1 292 005,43 €) sera prélevée sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercices 2001 et suivants - comptes 0 657 280 et 0 622 800 - fonction 0824 - opération 0117.

5° - Les recettes attendues seront inscrites au budget de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercices 2001 et suivants - comptes 0 747 180 et 0 747 400 - fonction 0824 - opération 0117.

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