

Séance publique du 19 mai 2003

Délibération n° 2003-1154

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 7°

objet : **Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) - Mise à disposition du projet de convention - Lancement de l'opération**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Développement social urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 28 avril 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération n° 2001-6495 en date du 27 mars 2001, le conseil de Communauté a approuvé la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) dans le 7° arrondissement de Lyon comprise dans le périmètre suivant :

- la Guillotière, incluant les rues Pasteur, Sébastien Gryphe et Saint Louis,
- Gerland, délimité par les rues Gustave Nadaud, Lortet, Clément Marot, André Bollier, Challemel Lacour, Pierre Sémard et avenues Leclerc, Jean Jaurès, Debourg, Marcel Mérieux et Tony Garnier,
- le long de l'avenue Berthelot comprenant également le périmètre immédiat des rues adjacentes.

Une étude préalable de réalisation a été lancée en vue de la mise en œuvre de l'Opah. Cette étude consistait à établir un diagnostic pour apprécier les enjeux urbains et sociaux et pour définir les modalités techniques et financières de mise en œuvre. Elle devait conclure sur l'intérêt ou non, immeuble par immeuble, d'un programme de réhabilitation et proposer les modalités d'intervention les mieux appropriées pour chacun d'entre eux.

Cette étude a été réalisée et a permis d'établir un projet de convention d'opération avec l'Etat, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) et la Commune, pour les années 2003 à 2006, qui doit, conformément à l'article 303-1 du code de la construction et de l'habitation, être mis à la disposition du public pendant un mois avant sa signature.

Ce projet de convention fait état du diagnostic réalisé lors du lancement de cette Opah qui assigne à sa réalisation des objectifs quantitatifs de 400 logements subventionnés tous travaux confondus, qu'ils portent sur les parties privatives ou communes. En outre, cet objectif comprend également les logements loués et ceux occupés par leur propriétaire.

Les objectifs qualitatifs sont les suivants :

- remettre aux normes de confort et de sécurité les logements et les parties communes d'immeubles,
- remettre sur le marché des logements vacants grâce aux incitations financières dans le cadre du conventionnement,
- favoriser la création de grands logements conventionnés, à l'occasion de transformations d'usage ou de redistribution de lots,
- créer des logements à loyer maîtrisé ou conventionné par transformation d'anciens rez-de-chaussée commerciaux, dès lors que la réglementation ou le contexte urbain et économique ne s'y opposera pas,
- favoriser la remise sur le marché du logement locatif d'anciennes loges de concierge,
- participer aux travaux d'adaptation des logements aux handicaps des occupants,

- lutter contre le saturnisme, par des interventions préventives d'élimination ou de réduction d'accessibilité au plomb dans les logements anciens et situés en dehors du périmètre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat "indigne".

Cette opération doit permettre d'obtenir, pour la réhabilitation du logement privé, des financements de l'Etat et de l'Anah.

L'Anah s'engage à :

- subventionner 330 logements locatifs dont trente seront conventionnés, tous types de travaux confondus. Elle réservera à cet effet, un montant de 1 100 000 € pour les trois années de l'opération,
- appliquer un taux de subvention de 40 % du montant hors taxe de la dépense subventionnable plafonnée pour les logements à loyer intermédiaire, dans le secteur de Gerland,
- appliquer un taux de subvention de 55 % du montant hors taxe de la dépense subventionnable plafonnée pour les logements conventionnés,
- instruire en priorité les dossiers déposés dans le cadre de l'opération.

Pour les logements occupés par leur propriétaire, l'Anah accordera en priorité 50 000 € permettant l'amélioration de 35 logements.

Par ailleurs, les subventions attribuées aux logements très sociaux, répondant aux conditions du programme social thématique (PST) de la communauté urbaine de Lyon, sont évaluées à 260 000 € pour environ vingt logements. Elles seront prélevées sur l'enveloppe réservée au PST et à ses avenants.

Les conclusions du diagnostic d'étude préconisent que pour être efficace et suffisamment incitatif, le dispositif de subvention soit complété par des aides des collectivités locales.

La Communauté urbaine et la ville de Lyon s'engagent à attribuer :

- des subventions complémentaires à celles de l'Anah et ce, en parité. Elles réservent pour cela chacune un crédit de 300 000 € nets de taxes, permettant l'amélioration (ou la création par transformation d'usage) de 104 logements locatifs (tous travaux confondus),
- des subventions complémentaires (ou exclusives) à celles de l'Anah et en parité. Elles réservent pour cela chacune un crédit de 50 000 € permettant l'amélioration de 70 logements occupés par leur propriétaire (tous travaux confondus),
- des primes d'agrandissement ou de création de grands logements. Elles réservent pour cela un crédit de 25 000 €.

Ces aides sont apportées à parité entre la Communauté urbaine et la ville de Lyon, soit 375 000 € nets de taxes chacune.

Les modalités d'attribution et de versement sont définies dans l'annexe à la convention d'Opah.

En ce qui concerne le financement de l'équipe de suivi-animation :

- la Communauté urbaine s'engage à financer, avec la participation de la ville de Lyon et de l'Etat, le coût de fonctionnement de l'équipe de suivi-animation pour un montant total maximum de 457 347,05 € TTC (valeur avril 2003) pour la durée de l'Opah,
- l'Etat s'engage à subventionner la Communauté urbaine pour la mise en place de l'équipe de suivi-animation à hauteur de 20 % du coût total hors taxe de l'équipe d'animation dans la limite plafond de 54 000 €,
- la ville de Lyon s'engage à participer au financement de l'équipe de suivi-animation à hauteur de 20 % de la part restant à la charge des collectivités après déduction de la subvention de l'Etat obtenue, estimée à 80 669,41 € (valeur avril 2003).

La convention correspondante attribuera également la participation de la Ville à la phase études ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération n° 2001-6495 en date du 27 mars 2001 ;

Vu l'article 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Prend acte de la mise à disposition du public du projet de convention avec l'Etat, l'Anah et la Commune.

2° - Autorise monsieur le président à :

a) - signer la convention définitive d'opération entre l'Etat, l'Anah, la Communauté urbaine et la ville de Lyon, selon les conditions exposées ci-dessus, les conventions attributives de subventions avec les différents bénéficiaires ainsi que la convention de participation financière concernant le marché d'études et la mission de suivi-animation avec la ville de Lyon,

b) - solliciter la subvention auprès de l'Etat.

3° - Accepte le principe d'un dispositif d'aides financières complémentaires à l'amélioration de l'habitat.

4° - Les dépenses du dispositif d'aides financières complémentaires pour l'amélioration de l'habitat, d'un montant total de 375 000 € nets de taxes, seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget de la Communauté urbaine - exercices 2003 et suivants - compte 657 280 - fonction 824 - opération 0117.

5° - Les recettes attendues de la Ville et de l'Etat sur la mission de suivi-animation seront encaissées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget de la Communauté urbaine - exercices 2003 et suivants - comptes 747 400 et 747 180 - fonction 824 - opération 0017.

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