

**Séance publique du 14 novembre 2005**

**Délibération n° 2005-3032**

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) multisites Rhône aval - Bilan de la phase étude - Convention d'opération - Participations financières**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Politique de la ville et renouvellement urbain

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 26 octobre 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération lyonnaise et de la politique de développement social urbain, et pour faire suite à la phase d'étude et de diagnostic qui vient de s'achever, l'Etat, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), la Communauté urbaine et les Communes du secteur Rhône aval (Feyzin, La Mulatière, Oullins, Pierre Bénite, Saint Fons et Saint Genis Laval) envisagent la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) multisites pour une durée de cinq ans (2005 à 2010).

Par délibération en date du 3mars 2003, le conseil de Communauté avait approuvé le principe d'engager une consultation en vue de réaliser une Opah multisites sur des copropriétés récentes inscrites ou incluses dans les périmètres contrat de ville des communes concernées (à l'exception de deux copropriétés sur Saint Fons).

L'étude d'Opah Rhône aval, réalisée en 2004-2005 sur 20 copropriétés et sept lotissements, soit 2 810 logements au total, a permis :

- de confirmer l'opportunité de mettre en œuvre une Opah multisites sur le périmètre étudié,
- d'apporter aux collectivités publiques un approfondissement de la connaissance de ces copropriétés, par un diagnostic précis de l'état du bâti, du mode de fonctionnement et de gestion,
- de dégager les forces et faiblesses de ces copropriétés et de conduire dans une deuxième phase une étude approfondie sur sept d'entre elles,
- de préciser les copropriétés prioritaires, leurs niveaux de difficultés et la nature des actions à mettre en œuvre afin de permettre le maintien du fonctionnement privé, l'amélioration des conditions d'habitat et la requalification urbaine,
- de définir les modalités techniques et financières de mise en œuvre.

A l'issue de ce travail d'investigation, les collectivités publiques et les partenaires ont validé :

*- le champ d'application de la convention d'Opah multisites*

. 18 copropriétés et 7 lotissements du secteur Rhône aval soit un total de 2 357 logements se répartissant comme suit :

|            |                 |              |
|------------|-----------------|--------------|
| - Feyzin : | Le Rhône 1      | 40 logements |
|            | Le Rhône 2      | 40 logements |
|            | La Grande Serve | 79 logements |
|            | Le Bailly       | 23 logements |
|            | Les Rosiers     | 6 logements  |

|                       |  |  |
|-----------------------|--|--|
| - Oullins :           | Les Ifs  | 220 logements  |
| - Pierre Bénite :     | Le Soleil<br>Le Clos des Hautes Roches   | 200 logements<br>376 logements   |
| - La Mulatière :      | Le Victoria<br>Le Pivort 1 et 2  | 197 logements<br>108 logements   |
| - Saint Fons :        | La SACC<br>Les Terrasses du Marché<br>Château Picard<br>ASL  | 210 logements<br>52 logements<br>179 logements<br>253 logements - 7 lotissements |
| - Saint Genis Laval : | Les Allées Champagna,<br>Les Griottes, Le Calioppe,<br>Les terrasses d'Athéna,<br>Les terrasses de Saint Genis Laval | 374 logements  |

*- des objectifs généraux :*

. impliquer les copropriétés dans le projet général de requalification des quartiers, recherché dans le cadre des contrats de ville,

. tenir compte de la nécessité de protection de l'habitat contre les risques technologiques majeurs,

. améliorer le fonctionnement interne, financier, technique et social des copropriétés,

. mobiliser les actions privées autour d'un projet patrimonial positif,

. remettre en état le bâti et les équipements de façon durable,

. accompagner les ménages en difficulté,

. construire les actions pour agir sur le marché immobilier,

. soutenir et renforcer le statut de propriétaire occupant,

. mettre en œuvre une démarche de suivi préventif du parc locatif privé ;

*- un programme d'actions*

qui s'articule autour de quatre grandes thématiques :

. un dispositif d'Opah copropriété sur trois copropriétés : Les Ifs à Oullins, le Soleil à Pierre Bénite et la société anonyme de construction des Clochettes (SACC) à Saint Fons,

. un dispositif d'Opah classique sur quatre copropriétés : Le Rhône 1 et La Grande Serve à Feyzin, Le Victoria à La Mulatière, Les Terrasses du marché à Saint Fons,

. des besoins d'actions spécifiques par site identifié, notamment en termes d'appui à la gestion et au fonctionnement de ces copropriétés. Ces actions seront menées dans le cadre du suivi-animation de l'Opah et se feront en concertation avec les instances de la copropriété (conseil syndical et syndic),

. par ailleurs, sur les sites étudiés, deux copropriétés relèvent d'un plan de sauvegarde ; il s'agit des copropriétés Les Résidences et La cité Saint Gobain situées à Saint Fons. Elles feront l'objet d'une convention spécifique mais d'un appui en phase amont,

. des objectifs quantitatifs, fixés sur la base du diagnostic réalisé.

La priorité sera donnée aux travaux de mise aux normes et d'amélioration des parties communes des sept copropriétés qui correspondent à ce jour à 719 logements occupés par leur propriétaire et 279 logements locatifs.

Les travaux d'amélioration des parties privatives des logements (menuiseries extérieures suivant des décisions individuelles, réfection des équipements de confort mal entretenus, adaptation des sanitaires à la mobilité réduite, etc.) pourront également être financés en fonction des ressources et du statut des propriétaires (sauf pour la commune de La Mulatière et pour la commune de Saint Fons en ce qui concerne les propriétaires bailleurs). Ceux-ci pourront l'être dans le cadre des aides de droit commun de l'Anah.

Les objectifs indicatifs portent sur l'amélioration de 587 logements occupés par leur propriétaire et 214 logements locatifs.

Le présent rapport a pour objet de fixer les engagements respectifs de l'Anah, de la Communauté urbaine et des communes de Feyzin, La Mulatière, Oullins, Pierre Bénite, Saint Genis Laval et Saint Fons, signataires de la convention d'Opah multisites, pour les années 2005 à 2010 (dans la limite des dotations budgétaires annuelles).

### **Le financement des aides aux travaux**

Ces aides concerneront les travaux dans les parties communes prévus dans les protocoles d'engagement de chaque copropriété et les travaux dans les parties privatives en fonction des besoins et des objectifs propres à chaque commune.

L'Anah s'engagerait à :

- en Opah copropriété, réserver un crédit de 1 565 000 € correspondant à l'amélioration des parties communes des copropriétés et des besoins liés à des travaux dans les parties privatives, soit 630 logements,
- en Opah classique, réserver un crédit de 300 000 € correspondant à l'amélioration des parties communes des copropriétés et des besoins liés à des travaux dans les parties privatives, soit 368 logements.

Les collectivités locales réserveraient une dotation globale de 1 065 200 € pour les aides aux travaux pendant la durée de l'Opah. Ces aides seraient apportées à parité entre la Communauté urbaine et les communes de l'Opah Rhône aval suivant les objectifs fixés par commune dans la convention.

La Communauté urbaine s'engage à :

- en Opah copropriété, réserver un crédit de 445 000 € avec une répartition prévisionnelle de 313 800 € pour les propriétaires occupants et 131 200 € pour les propriétaires bailleurs,
- en Opah classique, réserver un crédit de 87 600 € avec une répartition prévisionnelle de 58 400 € pour les propriétaires occupants et 29 200 € pour les propriétaires bailleurs.

La commune de Feyzin s'engage à réserver un crédit de 40 200 € sur la durée de l'Opah classique avec une répartition prévisionnelle de 27 300 € pour les propriétaires occupants et 12 900 € pour les propriétaires bailleurs.

La commune de La Mulatière s'engage à réserver un crédit de 15 500 €, sur la durée de l'Opah classique, uniquement sur les aides aux travaux en parties communes avec une répartition prévisionnelle de 10 400 € pour les propriétaires occupants et 5 100 € pour les propriétaires bailleurs.

La commune d'Oullins s'engage à réserver un crédit de 271 100 € pour la durée de l'Opah copropriété avec une répartition prévisionnelle de 173 500 € pour les propriétaires occupants et de 97 600 € pour les propriétaires bailleurs.

La commune de Pierre Bénite s'engage à réserver un crédit de 59 400 € pour la durée de l'Opah copropriété, avec une répartition prévisionnelle de 48 700 € pour les propriétaires occupants et de 10 700 € pour les propriétaires bailleurs.

La commune de Saint Fons s'engage à :

- en Opah copropriété, réserver un crédit de 114 500 €. La Commune ne s'engage pas sur les aides en parties privatives pour les propriétaires bailleurs. La répartition prévisionnelle est de 91 600 € pour les propriétaires occupants et de 22 900 € pour les propriétaires bailleurs,

- en Opah classique, réserver un crédit de 31 900 €. La Commune ne s'engage pas sur les aides en parties privatives pour les propriétaires bailleurs. La répartition prévisionnelle est de 20 700 € pour les propriétaires occupants et 11 200 € pour les propriétaires bailleurs.

### **Le financement de l'équipe d'animation**

La Communauté urbaine s'engage à financer avec les participations des Communes et de l'Anah, le coût de fonctionnement de l'équipe d'animation, pour un montant total maximum de 940 000 € TTC pour la durée de l'Opah (soit cinq années), la part de la Communauté urbaine étant de 581 600 € TTC maximum.

L'Anah subventionnerait la Communauté urbaine à hauteur de 213 000 € pour les cinq ans (53 000 € par an les trois premières années et 27 000 € par an les deux dernières).

Les Communes s'engagent globalement à participer à hauteur de 20 % de la part révisable restant à charge de la collectivité, déduction faite de la subvention de l'Anah.

La commune de Feyzin s'engage à verser à la Communauté urbaine, une participation maximum au titre du financement de l'équipe d'animation égale à 22 600 €.

La commune de La Mulatière s'engage à verser à la Communauté urbaine, une participation maximum au titre du financement de l'équipe d'animation égale à 16 400 €.

La commune d'Oullins s'engage à verser à la Communauté urbaine, une participation maximum au titre du financement de l'équipe d'animation égale à 29 850 €.

La commune de Pierre Bénite s'engage à verser à la Communauté urbaine, une participation maximum au titre du financement de l'équipe d'animation égale à 30 200 €.

La commune de Saint Fons s'engage à verser à la Communauté urbaine, une participation maximum au titre du financement de l'équipe d'animation égale à 44 250 €.

La commune de Saint Genis Laval s'engage à verser à la Communauté urbaine, une participation maximum au titre du financement de l'équipe d'animation égale à 2 100 €.

Le suivi et l'animation de l'Opah ont été confiés à Urbanis pour les trois premières années et constituent la 2° tranche du marché n° 030594 E passé après l'appel d'offres restreint décidé par délibérations du Conseil en date des 3 mars et 13 octobre 2003.

Le projet d'Opah a été mis en concertation préalable : 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 des conseils municipaux des communes de :

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| - Feyzin            | le 22 septembre 2005 |
| - La Mulatière      | le 26 septembre 2005 |
| - Oullins           | le 22 septembre 2005 |
| - Pierre Bénite     | le 20 septembre 2005 |
| - Saint Fons        | le 3 novembre 2005   |
| - Saint Genis Laval | le 20 octobre 2005   |

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

**DELIBERE**

**1° - Prend** acte du bilan de la concertation relative à l'Opah multisites Rhône aval pour les années 2005 à 2010.

**2° - Accepte** le principe d'un dispositif d'aides financières complémentaires à l'Anah pour les travaux d'amélioration de l'habitat et réserve pour cela un montant total d'aides de 532 600 €.

**3° - Autorise** monsieur le président à :

a) - signer la convention d'Opah qui sera établie entre l'Anah, les communes de Feyzin, La Mulatière, Oullins, Pierre Bénite, Saint Fons et Saint Genis Laval et la Communauté urbaine, selon les conditions exposées ci-dessus,

b) - signer les conventions de participation financière qui seront établies entre la Communauté urbaine, les communes de Feyzin, La Mulatière, Oullins, Pierre Bénite, Saint Fons et les bénéficiaires et percevoir les participations correspondantes,

c) - solliciter une subvention de l'Anah pour le financement de la mission de suivi et d'animation de l'Opah et percevoir la participation correspondante.

**4° - Les dépenses** correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2005 et suivants - compte 657 280 - fonction 72 - opération n° 117.

**5° - Les recettes** correspondantes seront encaissées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2005 et suivants - comptes 747 180 pour l'Anah et 747 400 pour les Communes - fonction 72 - opération n° 1172.

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