

Séance publique du 4 février 2002

Délibération n° 2002-0434

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 9° - Ecully

objet : **OPAH - Avenant à la convention d'opération**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 16 janvier 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

La présente délibération propose de fixer les engagements respectifs de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), de l'Etat, des communes de Lyon et d'Ecully et de la Communauté urbaine signataires de l'avenant à la convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) Lyon 9°-Ecully pour l'année 2002, sans modification du dispositif financier initial.

Cette Opah est entrée en phase opérationnelle en janvier 2000 et se terminera en décembre 2002.

La nécessité de passer un avenant découle des résultats mitigés des deux premières années de l'opération, d'une part, et de l'adoption, par l'Anah d'une nouvelle réglementation applicable depuis le 1er janvier 2002, d'autre part, à laquelle la Communauté urbaine doit s'adapter.

L'avenant présenté ne modifie pas les enveloppes réservées par la Communauté urbaine pour cette opération mais vise à modifier leur répartition, conformément aux avis du comité de pilotage du 24 octobre 2001. Ainsi, les objectifs de L'Opah en terme de nombre de logements conventionnés sont revus à la baisse, un dispositif concernant la lutte contre le saturnisme est adopté et les organismes agréés par monsieur le préfet deviennent bénéficiaires de plein droit des aides de L'Opah concernant la lutte contre la vacance.

Par délibération en date du 27 mars 2000, le Conseil a approuvé la convention de l'Opah Lyon 9°-Ecully.

Les objectifs de cette Opah, précisés dans la convention, consistent à :

- améliorer la fonction sociale du parc privé par :

- . la mise aux normes des logements inconfortables,
- . la mise sur le marché de logements à loyers modérés (logements familiaux, lutte contre la vacance),
- . le maintien et l'accueil d'une population à ressources modestes ;

- améliorer le bâti par :

- . la transformation d'usage de locaux vacants en logements ou locaux communs,
- . la préservation et la valorisation des caractéristiques du patrimoine architectural vaisois (restauration des coursives, embellissement des cours intérieures d'immeubles).

Après une année d'étude de réalisation, en 1999, l'Opah Lyon 9°-Ecully est entrée en phase opérationnelle en 2000 pour trois années, soit jusqu'à décembre 2002. Le comité de pilotage du mois d'octobre 2001 a dressé un bilan mitigé des résultats, après deux ans d'animation.

Pour l'ensemble des secteurs concernés, le bilan de l'Opah au mois d'octobre 2001 se décompose comme suit :

- 415 logements subventionnés dont 82 améliorés (objectif sur deux ans : 350),
- 1 372 041,10 € de subventions engagées (12 programmées sur les deux premières années de l'opération),
- 4 logements locatifs conventionnés (objectif : 50 pour les deux premières années de l'Opah).

Les bilans qualitatifs et quantitatifs de l'Opah font apparaître un nombre de dossiers de réhabilitation important, mais des travaux à faible coût ; ainsi les objectifs quantitatifs sont dépassés en terme de nombre de logements mais pas les enveloppes financières prévues.

Le marché immobilier a fortement évolué depuis décembre 1999, date de réalisation de l'étude. En effet, le secteur de Vaise est en train de se transformer profondément. De ce fait, l'habitat ancien subit également une réévaluation, ce qui limite de fait, les possibilités de conventionner et explique la faiblesse des résultats en terme de production de logements à loyer encadré.

Compte tenu de ces résultats, il a été décidé de réorienter le dispositif initialement retenu :

En terme d'animation :

- l'animation serait renforcée par des visites et des prises de contact directes avec les régies et les syndics,
- un travail de fond sur la sécurisation, la gestion et l'accompagnement du propriétaire bailleur, tout au long de son projet de réhabilitation serait développé par l'association pour la rénovation immobilière du Rhône (Arim) ; ce travail, qui a été initié en partenariat avec la cellule logement de la mairie du 9^e arrondissement serait renforcé pendant l'année 2002,
- le recours aux systèmes de sécurisation des paiements serait systématisé ;

En terme de contenu du dispositif :

- le plomb :
 . le risque de présence de plomb dans les logements du parc ancien du 9^e arrondissement de Lyon étant avéré, un dispositif *ad'hoc* est proposé pour l'année 2002. Celui-ci est identique au dispositif actuellement appliqué pour l'Opah Lyon rive gauche et consiste à financer des travaux d'élimination du plomb, pour les logements locatifs et des logements appartenant à des propriétaires modestes,
- . les aides apportées par les collectivités pour les travaux concernant la lutte contre le saturnisme viseraient spécifiquement les travaux curatifs (voir modalités dans l'annexe au présent rapport),
- . un travail d'échange d'informations des secteurs concernés par l'Opah serait réalisé entre le service de l'écologie urbaine de la ville de Lyon, l'animateur d'Opah et la cellule logement du 9^e arrondissement de Lyon,
- le patrimoine :
 une action concernant les cours intérieures d'immeubles a été mise en place lors du lancement de l'Opah, le périmètre de cette action était restreint à certaines adresses. Ce périmètre serait étendu à l'ensemble du périmètre de l'Opah afin d'avoir un réel impact architectural,
- les organismes agréés :
 les organismes agréés par monsieur le préfet, qui réalisent des montages d'opérations de réhabilitation pour le compte de propriétaires bailleurs afin de loger des personnes défavorisées pourraient bénéficier des aides des collectivités, notamment des primes distribuées dans le cadre de la lutte contre la vacance ;

En terme d'adaptation du dispositif financier des collectivités locales aux modifications des aides de l'Anah :

- compte tenu des décisions du conseil d'administration de l'Anah en date du 4 octobre 2001, applicables au 1er janvier 2002, les aides complémentaires mobilisées par les collectivités territoriales seraient adaptées en termes de plafonds et de taux, comme précisé dans l'annexe au présent rapport. Il s'agit de renforcer l'action des collectivités sur les logements conventionnés et sur le programme social thématique (PST) qui constituent le fondement même de la mise en place de l'Opah, en complément à l'Anah qui réoriente ses subventions, notamment sur les logements intermédiaires,

- le dispositif mis en place dans le cadre de l'avenant à la convention d'OPAH n'aurait pas de conséquence financière sur l'enveloppe réservée par les collectivités en mars 2000. En effet, une partie des montants réservés pour le conventionnement serait redistribuée pour le saturnisme, sans majoration (la Communauté urbaine avait réservé 503 844 € (3 305 000 F) d'aides aux travaux),

- le montant des aides des collectivités locales concourant au dispositif financier de l'Opah reste celui de la convention d'Opah initiale. Seule est modifiée la répartition de ces aides, comme précisé ci-dessus.

Le dossier, ainsi constitué, a été inscrit à l'ordre du jour des conseils municipaux des communes de Lyon et d'Ecully du mois de février 2002 ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 27 mars 2000 ;

Vu les décisions du conseil d'administration de l'Anah en date du 4 octobre 2001 ;

Vu les avis du comité de pilotage en date du 24 octobre 2001 ;

Vu la nouvelle réglementation de l'Anah applicable au 1er janvier 2002 ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Prend acte de l'aménagement du dispositif financier de l'Opah Lyon 9^e-Ecully, pour l'année 2002.

2° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant à la convention d'opération entre l'Etat, l'Anah, la Communauté urbaine, les communes de Lyon et d'Ecully, selon les conditions exposées ci-dessus.

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