

Le Conseil,

Vu le rapport du 28 mai 1998, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Par délibération en date du 9 octobre 1995, vous avez approuvé la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) dans la partie nord du 7° arrondissement de Lyon ainsi que la passation d'un marché d'études pour le suivi-animation de cette opération.

Cette mission est confiée à la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) par la Communauté urbaine.

Le diagnostic réalisé a permis de poser les enjeux de la réhabilitation et de définir les orientations pour l'OPAH.

Les enjeux liés au bâti et à l'habitat :

- un parc de logements privés, encore largement inconfortable représentant 1 250 logements n'ayant pas l'un ou les deux éléments de confort élémentaires (WC intérieurs et salle de bains) et 380 logements très inconfortables,

- une forte vacance qui touche 21 % des logements et concerne particulièrement les petits logements et l'habitat déqualifié (33 % de vacance dans les immeubles vétustes et un peu plus de la moitié dans les immeubles les plus dégradés),

- 27 logements ayant fait l'objet d'une prescription pour saturnisme ont été repérés et 7 immeubles sont concernés par l'insalubrité. Ces logements représentent, le plus souvent, pour leurs propriétaires, des revenus locatifs non négligeables compte tenu de la pression de la demande sociale en logement dans ces quartiers, ce qui ne les incite pas à investir dans leur patrimoine, d'autant plus qu'ils représentent un coût de travaux élevé,

- la part importante des petits immeubles : plus de la moitié des immeubles du périmètre étudié ont moins de 4 étages et plus du quart ont moins de 2 étages,

- un marché locatif relativement tendu avec une suroffre en petits logements et un niveau de loyer libre élevé (48 F le mètre carré) bien supérieur au loyer conventionné (30 F le mètre carré) d'où la nécessité de créer une incitation suffisamment attractive auprès des bailleurs privés pour les engager à conventionner leur logement en cas de réhabilitation,

- les coeurs d'îlots : la présence en coeur d'îlots de bâtiments vétustes et dégradés de faible hauteur, souvent désaffectés ou occupés par une activité, par des garages ou par des logements qui ne bénéficient pas toujours d'un éclairage satisfaisant et ne présentent pas un grand intérêt en terme de réhabilitation,

- des éléments non homogènes dans les secteurs Gryphe et Saint Louis avec, ponctuellement, des immeubles d'intérêt architectural mais des éléments particuliers à mettre en valeur : les nombreux porches traversant dans les îlots, sont caractéristiques du quartier de la Guillotière.

Les enjeux sociaux :

- une typologie des ménages de petite taille, faiblesse du nombre des moins de 20 ans, vieillissement de la population, taux de chômage élevé. Globalement des besoins importants en logement restent à satisfaire qui correspondent à toutes les tailles de logement. Aussi semble-t-il important de favoriser la production de logements à loyer modéré (conventionné) par le secteur privé et de permettre une diversification par l'apport d'une population nouvelle, en particulier de jeunes ménages avec enfants,

- une demande sociale et très sociale importante : l'analyse des fichiers de la préfecture et de la mairie montrent une forte demande en provenance des secteurs étudiés. Des demandeurs qui sont des ménages précarisés dont les revenus correspondent pour la majorité à ceux du logement social : programme locatif aidé très social (PLATS) et parmi eux, une part importante d'isolés (33 % des demandeurs) et un poids important des ménages étrangers. Trois difficultés majeures sont repérées à travers les motifs de la demande : l'inadéquation en taille et en coût du logement et la vétusté de l'habitat. Le parc privé reste le vecteur essentiel des demandes de relogement,

- une offre déséquilibrée : un parc de logements sociaux publics qui reste insuffisant ou inadapté pour répondre à la demande, malgré les efforts réalisés par la collectivité ces dernières années pour constituer un parc de logements très sociaux,

- un décalage entre l'offre publique et la demande sociale :

* le parc d'HLM propose des loyers trop élevés face à un public précarisé,

* l'offre est nettement insuffisante pour les petits et les grands logements.

Les enjeux en terme de développement économique :

- la désaffectation des rez-de-chaussée et la disparition des activités artisanales traditionnelles est bien caractéristique des quartiers anciens de centre-ville où l'artisanat était historiquement bien implanté. Ce secteur se trouve aujourd'hui en pleine mutation, ce qui se traduit par un renouvellement important de l'artisanat qui se fait, cependant, par écrémage avec une perte importante dans les métiers traditionnels et, spatialement, par une désertification dans certaines rues dotées d'une forte tradition artisanale et situées au coeur du quartier de la Guillotière. Les difficultés rencontrées par le petit commerce de détail, notamment alimentaire, renforcent le phénomène de la vacance des locaux en rez-de-chaussée.

Face à cette situation, il vous est proposé de lancer une OPAH avec six objectifs prioritaires :

- favoriser la mise aux normes de confort et/ou la restructuration des logements afin de garantir l'offre de logements locatifs, de permettre la remise sur le marché de logements vacants et d'inciter à la réalisation de grands logements tout en maintenant la fonction sociale du parc privé par une incitation au conventionnement,

- favoriser la réalisation de travaux dans les parties communes des immeubles afin d'en garantir la pérennité et d'améliorer le confort pour permettre le maintien des habitants tant dans les immeubles en unipropriété qu'en copropriété,

- lutter contre l'insalubrité et le saturnisme en favorisant les travaux d'élimination ou de neutralisation de la peinture au plomb dans les logements, en cherchant à préserver la fonction sociale des logements touchés,

- favoriser l'offre de logements pour les plus démunis relevant de la loi Besson, par l'adoption de loyers conventionnés en programme social thématique (PST),

- participer à la requalification urbaine du quartier par une incitation à la mise en valeur du patrimoine bâti et des éléments architecturaux remarquables caractéristiques du quartier de la Guillotière tels les porches,

- aider à une redynamisation économique des rez-de-chaussée en incitant les propriétaires à réaliser des travaux d'aménagement dans les locaux permettant leur remise en location.

Les objectifs quantitatifs sont fixés à 350 logements subventionnés dans le périmètre de l'opération dont 20 logements au titre du PST et 330 au titre de l'OPAH. Ces derniers se décomposent en :

- 40 logements restaurés à l'aide d'une prime à l'amélioration de l'habitat par les propriétaires occupants de condition modeste,

- 290 logements locatifs dont 120 à vocation sociale, 80 en loyer libre et 90 subventionnés pour des travaux de réfection d'immeuble.

Compte tenu de ces objectifs, la mise en oeuvre se concrétise par l'engagement de quatre partenaires : l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), l'Etat, la Communauté urbaine et la ville de Lyon.

● L'ANAH s'engage à :

- accorder prioritairement ses aides pour l'amélioration de 290 logements locatifs, dont 90 seront conventionnés pour un montant total de 9 000 000 F attribué selon l'échéancier prévisionnel suivant :

. 1998 : 3 000 000 F,
 . 1999 : 3 000 000 F,
 . 2000 : 3 000 000 F,

- attribuer des subventions aux propriétaires qui conventionnent leur logement dans les conditions du PST, dont le montant est évalué à 1 200 000 F pour 20 logements, disposition qui fait l'objet d'un avenant approuvé par délibération du conseil de communauté du 20 avril 1998 au PST du Grand Lyon approuvé en séance du conseil de communauté du 10 juin 1996,

- appliquer aux dossiers déposés dans le cadre de l'OPAH et, pendant la durée d'effet de la convention, les règles générales et les règles particulières suivantes :

* pour les logements soumis à la loi de 1948 dont les locataires sont maintenus dans les lieux sous le même statut, les travaux de mise aux normes d'habitabilité sont subventionnés au maximum à 50 % de leur montant total,

* pour les logements en loyer libre, les travaux de remise en état de l'immeuble et de mise en conformité des logements sont subventionnés au taux de 25 % de leur montant total,

* pour les logements conventionnés en PST, les propriétaires qui appliquent un loyer inférieur à 80 % des loyers PLA et attribuent les logements à des ménages ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds d'HLM bénéficient d'une subvention de 60 % du montant des travaux plafonnée à 1 500 F par mètre carré de surface habitable pour les travaux d'amélioration des logements et à 1 000 F par mètre carré pour les travaux dans les parties communes,

* autoriser par dérogation les propriétaires-bailleurs à fixer leur loyer dans la limite du plafond PLA au lieu du plafond normal pour les logements améliorés à l'aide de la subvention majorée de l'ANAH.

● L'Etat s'engage à :

- réserver une dotation de 40 primes à l'amélioration de l'habitat pour un montant de 555 000 F au maximum, selon l'échéancier suivant :

. 1998 : 185 000 F,
 . 1999 : 185 000 F,
 . 2000 : 185 000 F,

- appliquer le taux de subvention en vigueur à la date de signature de la convention, pour un montant maximum de travaux de 70 000 F par logement, en fonction du niveau de ressources du bénéficiaire ; le taux de subvention est de 35 % si les ressources du bénéficiaire sont inférieures à 50 % du plafond des prêts d'accession à la propriété (PAP) et de 25 % si ses ressources sont comprises entre 50 et 70 % de ce plafond.

La Communauté urbaine et la ville de Lyon s'engagent à mettre en place un dispositif d'aides financières complémentaires pour la réhabilitation du patrimoine privé selon les modalités suivantes :

- pour les logements conventionnés, le taux de subvention des collectivités locales est fixé à 30 % du montant des travaux et des honoraires subventionnables par l'ANAH ; le montant total des aides publiques est plafonné à 55 % du montant des travaux et honoraires. Une prime forfaitaire de 2 500 F sera attribuée pour couvrir les frais de dépôt et d'enregistrement au Bureau des hypothèques pour toute convention d'aide personnalisée au logement (APL) portant sur moins de 5 logements. Le tableau ci-dessous récapitule les modalités d'attribution en fonction des objectifs fixés :

Les objectifs	Les conditions	Les modalités
la résorption de la vacance	logements vacants depuis plus de 6 mois	prime forfaitaire de 10 000 F par logement vacant avant travaux
la production de grands logements	logements existants vacants ou regroupement de petits logements vacants	primes complémentaires : - surprime de 10 000 F pour type 3 - surprime de 20 000 F pour type 4 et plus appliquée au nombre de logements après travaux
la contrainte d'un bâtiment faible en hauteur	immeuble = ou < à R + 3 - dont les surfaces habitables représentent moins de 70% des surfaces utiles globales de l'immeuble - les travaux dans les parties communes doivent porter sur une réfection globale avec mise aux normes des réseaux et représenter un montant minimum de 500 F par mètre carré habitable.	taux majoré pour les parties communes taux de 45 % dans la limite de la dépense subventionnée plafonnée

- pour des logements conventionnés dans le cadre du PST, le taux de subvention des collectivités locales est fixé à 25 % du montant des travaux sans que le montant total des aides publiques dépasse 85 % du montant des travaux,

- pour les logements dont la réhabilitation par les propriétaires-occupants est subventionnée en fonction de leur niveau de ressources, les aides des collectivités locales sont calculées comme suit : si les ressources sont inférieures à 70 % du plafond PAP, le taux des aides est fixé à 40 % du montant des travaux et, si les ressources sont comprises entre 70 et 150 % dudit plafond, le taux des aides est fixé à 25 %,

- des aides liées aux actions de requalification du bâti, sans obligation de conventionnement, pour la valorisation des porches d'entrée situés dans le périmètre défini par la grande rue de la Guillotière jusqu'aux rues Rachais, du Béguin, de la Madeleine et Montesquieu. Le montant de la subvention est fixé à 30 % du montant total des travaux de réfection du porche dès lors que le propriétaire ou la copropriété aura réalisé la réfection de la façade moins de six ans avant la demande de subvention ou se sera engagé à réaliser cette réfection en même temps que le ravalement du porche.

Les engagements présentés ci-dessus représentant un volume d'aides financières estimées à 5 600 000 F pour les trois ans de l'OPAH, répartis à parité entre la Communauté urbaine et la ville de Lyon, soit 2 800 000 F chacune. L'échéancier pour chacune d'elle serait le suivant :

- 1998 : 800 000 F,
- 1999 : 1 000 000 F,
- 2000 : 1 000 000 F.

Les aides complémentaires attribuées pour les logements conventionnés dans le cadre du PST représentent un montant total estimé de 1 020 000 F pour les trois ans répartis à parité entre la Communauté urbaine et la ville de Lyon, soit 510 000 F chacune.

En outre, la Ville et la communauté urbaine de Lyon s'engagent à aider à la réalisation de cette opération par leurs interventions sur les espaces et équipements publics et pour la revitalisation économique des rez-de-chaussée.

Conformément à la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, le projet d'OPAH a été mis en concertation préalable du 11 décembre 1995 au 4 décembre 1997. De même, le projet de convention d'OPAH a été mis à la disposition du public du 20 février au 22 mars 1998. Aucune remarque n'a été formulée.

La Communauté urbaine se propose de prendre à bail le local appartenant à l'OPAC du Grand Lyon situé 5, rue Dansart à Lyon 7° afin d'installer la mission de suivi-animation de l'OPAH. Le loyer de ce local de 83 mètres carrés composé de trois pièces se monte à 95 750 F pour la durée de la mission ;

B - Propose de délibérer en conséquence ;

Vu le présent dossier ;

Vu ses délibérations en date des 9 octobre 1995, 10 juin 1996 et 20 avril 1998 ;

Vu la loi d'orientation pour la ville en date du 13 juillet 1991 ;

Vu les résultats de la concertation préalable qui s'est déroulée du 11 décembre 1995 au 4 décembre 1997 ;

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

DELIBERE

1° - Prend acte du bilan de la concertation préalable au projet d'OPAH du secteur nord du 7° arrondissement de Lyon.

2° - Emet un avis favorable à la mise en oeuvre de cette OPAH dans le 7° arrondissement de Lyon délimitée comme suit :

- secteur nord :

* au nord, par le cours Gambetta,

* à l'est, par la rue Rachais et l'avenue Jean Jaurès,

* à l'ouest, par la rue Capitaine Cluzan et le quai Claude Bernard,

* au sud, par les rues de la Thibaudière, du Béguin, Père Chevrier et Salomon Reinach,

- secteur route de Vienne :

. au nord, par l'avenue Berthelot,

. à l'est, par la voie ferrée,

. à l'ouest, par la rue du Vivier.

3° - Décide de compléter les subventions de l'ANAH et de l'Etat par un fonds de subventions complémentaires.

4° - Autorise monsieur le président à signer :

a) - la convention d'OPAH à intervenir entre l'Etat, l'ANAH, la Communauté urbaine et la ville de Lyon, ainsi que les conventions attributives de subvention avec les différents bénéficiaires,

b) - le bail à intervenir avec l'OPAC du Grand Lyon pour le local situé 5, rue Dansard à Lyon 7° destiné à accueillir la mission de suivi-animation de l'OPAH.

5° - Les dépenses destinées à financer le fonds de subventions complémentaires seront prélevées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget de la Communauté urbaine - exercices 1998 et suivants - compte 657 280 - fonction 653 - opération 0117.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,

le président,
pour le président,