

## Séance publique du 23 février 2004

### Délibération n° 2004-1673

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 1er

objet : **Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) de renouvellement urbain - Bilan de la concertation - Convention d'opération - Participations financières**

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

#### Le Conseil,

Vu le rapport du 4 février 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

A la suite de l'étude de réalisation qui vient de s'achever, il est envisagé de mettre en œuvre dans la ville de Lyon (1er arrondissement) une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) pour une durée de trois ans (2004, 2005 et 2006). La dépense s'élèverait à 1 103 500 € TTC pour la Communauté urbaine et les recettes tirées de la participation des partenaires publics à 238 700 € TTC.

Par délibération en date du 23 septembre 2002, le conseil de Communauté a approuvé le principe d'engager une consultation en vue de réaliser une Opah multisite dans les secteurs :

- pentes de la Croix-Rousse,
- Opéra-Bourse,
- Chenavard.

La concertation a été ouverte le 23 septembre 2002 et la mission était notifiée à la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) le 23 août 2003.

Une étude préalable de réalisation a confirmé l'opportunité de mettre en œuvre une Opah dans ces quartiers. En effet, au niveau social, des situations de précarité importante sont toujours présentes, en particulier dans le bas des pentes de la Croix-Rousse. L'inconfort est quant à lui en régression notable mais il subsiste localement en diffus et aussi au niveau d'immeubles complets dégradés qui constitueront les cibles prioritaires de l'Opah. Le diagnostic a recensé 47 immeubles en état vétuste et 86 en état moyen. Concernant l'aspect patrimonial, l'Opah est située dans le périmètre inscrit par l'Unesco au patrimoine de l'humanité. Le bâti, d'une grande qualité architecturale, relève de typologies variées (XVII, XVIII et XIX siècles) avec des façades, des escaliers, des cours et autres éléments architecturaux à valoriser. L'application de prescriptions ou de recommandations particulières (ZPPAUP, PRI avec DUP, périmètres de protection) entraînent pour les propriétaires des surcoûts importants.

Les collectivités locales ont engagé, depuis plusieurs années, un processus de requalification et de réhabilitation de ces quartiers :

- plusieurs générations d'Opah depuis une vingtaine d'années,
- de nombreuses opérations d'aménagement urbain et actions de développement social,
- plus récemment, l'outil restauration immobilière sous déclaration d'utilité publique,
- plusieurs dispositifs destinés à prévenir et éradiquer l'indignité dans les logements.

Sur la base des constats de l'étude de réalisation et pour poursuivre et compléter l'action des politiques de réhabilitation déjà entreprises, la ville de Lyon, l'Etat, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) et la Communauté urbaine ont validé la mise en œuvre d'une Opah de renouvellement urbain dans les quartiers des pentes de la Croix-Rousse, de l'Opéra-Bourse et Chenavard.

Les partenaires ont décrit dans une convention les objectifs visés et les moyens mobilisés.

Sur l'ensemble des secteurs opérationnels, le nombre total de logements susceptibles de bénéficier d'une subvention des partenaires publics devrait s'élever à 435 environ, dont 285 locatifs et 150 occupés par leurs propriétaires. 50 concerneraient des propriétaires occupants modestes et 75 auraient des loyers plafonnés.

Les partenaires s'engagent à :

- préserver la fonction sociale du parc privé,
- réduire l'inconfort des logements et la vacance,
- développer une offre de logement pour les populations défavorisées, conformément au programme social thématique (PST) de la Communauté urbaine,
- participer à la requalification urbaine, en accompagnement de l'opération de restauration immobilière.

Ces objectifs s'inscrivent dans les orientations du programme local de l'habitat (PLH) arrêté par la délibération du conseil de Communauté en date du 20 novembre 1995.

Afin de prendre en compte les enjeux patrimoniaux des quartiers, l'Opah favorisera la valorisation du patrimoine architectural et la requalification globale des rez-de-chaussée.

L'Opah s'inscrira également dans une politique de développement durable en incitant à la maîtrise des charges d'énergie et, notamment, de chauffage.

En partenariat avec l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et la région Rhône-Alpes, sera mise en place une mission d'animation et de conseil pour le confort thermique et la maîtrise des charges d'énergie.

En partenariat avec l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) et la région Rhône-Alpes, sera mise en place une mission d'animation et de conseil pour le confort thermique et la maîtrise des charges d'énergie.

Pour assurer une harmonisation des différentes actions mises en œuvre dans le domaine de l'habitat, la SERL coopérera avec les animateurs des autres opérations en cours dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, notamment :

- l'Opah habitat indigne,
- l'opération de restauration immobilière,
- la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (Mous) saturnisme,
- la gestion sociale et urbaine de proximité,
- l'observatoire de la demande de logement social.

Le présent rapport a pour objet de fixer les engagements respectifs de l'Etat, de l'Anah, de la ville de Lyon et de la Communauté urbaine, signataires de la convention d'Opah, pour les années 2004 à 2006.

Ainsi, l'Etat s'engagerait à subventionner la Communauté urbaine pour la mise en place de l'équipe de suivi et d'animation à hauteur de 172 500 €.

L'Anah s'engagerait à :

- subventionner 50 propriétaires occupants modestes et réserverait à cet effet un montant prévisionnel de 120 000 €,
- subventionner 265 logements locatifs hors programme social thématique (PST), tous types de travaux confondus et réserverait à cet effet un montant de 1 240 000 €,
- subventionner 10 logements locatifs très sociaux aux conditions du PST de la Communauté urbaine, pour un montant de 166 000 €, ces subventions seront prélevées sur l'enveloppe réservée au PST communautaire,
- instruire prioritairement les dossiers déposés dans le cadre de l'Opah.

Les collectivités locales réserveraient une dotation globale de 1 200 000 € pour les aides aux travaux. Ces aides seraient apportées à parité entre la Communauté urbaine et la ville de Lyon. Les collectivités envisagent de compléter cette dotation pour la dernière année de l'OPAH (2006) à hauteur de 200 000 € soit 100 000 € pour chacune d'elles, afin d'abonder les aides à la valorisation du patrimoine architectural. Après validation des instances délibératives, cette dotation complémentaire fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

La communauté urbaine de Lyon s'engage à :

- financer avec les participations de la ville de Lyon et de l'Etat, le coût de fonctionnement de l'équipe d'animation, pour un montant total de 503 500 € TTC pour la durée de l'Opah, la part de la Communauté urbaine étant de 264 800 € TTC (dont 32 000 € TTC environ pour la mission d'animation et de conseil pour le confort thermique et la maîtrise des charges d'énergie),
- participer à hauteur de 600 000 € au financement des aides à l'amélioration de l'habitat.

La ville de Lyon s'engage à participer :

- au financement de l'équipe de suivi et d'animation à hauteur de 66 200 € TTC pour les trois années, cette somme étant à verser à la Communauté urbaine,
- à hauteur de 600 000 € au financement des aides aux travaux dont 200 000 € au titre de la valorisation du patrimoine architectural.

Le suivi et l'animation de l'Opah de renouvellement urbain ont été confiés à la SERL et constituent la deuxième tranche du marché n° 030479 E, passé après l'appel d'offres restreint décidé par délibération du Conseil en date du 23 septembre 2002.

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 du conseil municipal de Lyon le 1er mars 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations en date des 20 novembre 1995 et 23 septembre 2002 ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

#### **DELIBERE**

**1° - Prend** acte du bilan de la concertation relative à l'Opah renouvellement urbain dans les quartiers pentes de la Croix-Rousse, de l'Opéra-Bourse et Chenavard à Lyon 1er.

**2° - Accepte** le principe d'un dispositif d'aides financières complémentaires à l'Anah pour les travaux d'amélioration de l'habitat et de valorisation du patrimoine architectural pour un montant total d'aides de 600 000 €.

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

- a) - demander la subvention à l'Etat,
- b) - signer une convention financière avec la ville de Lyon,
- c) - signer la convention de l'Opah de renouvellement urbain qui sera établie entre l'Etat, l'Anah, la ville de Lyon et la Communauté urbaine, selon les conditions exposées ci-dessus,
- d) - signer les conventions d'attribution de subventions qui seront établies entre la Communauté urbaine, la ville de Lyon et les bénéficiaires,
- e) - percevoir les participations de la ville de Lyon et de l'Etat pour le financement de la mission de suivi et d'animation de l'Opah,
- f) - solliciter et percevoir les participations de l'Ademe et de la région Rhône-Alpes pour mettre en œuvre la mission d'animation et de conseil pour le confort thermique et la maîtrise des charges d'énergie.

**4° - La dépense** prévisionnelle totale de 1 103 500 €, comprenant les aides aux travaux et le coût du suivi-animation de l'Opah, sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercices 2004 et suivants - comptes 657 280 et 622 800 - fonction 824 - opération n° 0117.

**5° - Les recettes** attendues de 238 700 € seront encaissées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercices 2004 et suivants - comptes 747 180, 747 200, 747 400 et 747 800 - fonction 824 - opération n° 0117.

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