

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 décembre 1999, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Par délibération du 7 juillet 1998, vous avez approuvé le principe d'engager une consultation en vue de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisite dans différents quartiers de la commune de Villeurbanne. Vous avez également ouvert la concertation le 21 décembre 1998 et la mission était notifiée au bureau d'études URBANIS le 19 mars 1999.

Sur l'ensemble des secteurs étudiés (Dedieu-Charmettes, Wilson-Péri, Tolstoï, Léon Blum, Grandclément, Maisons Neuves, Gratte-Ciel "est"), 181 immeubles (sur les 1 444 répertoriés) sont particulièrement dégradés et nécessitent des travaux d'amélioration. Ils représentent plus de 700 logements. Le nombre de logements estimés vacants s'élève à environ 600 dont une proportion importante est dans un mauvais et très mauvais état d'entretien.

L'enquête de terrain a révélé que les besoins de travaux à l'intérieur des logements portent en général sur de l'amélioration partielle (isolation thermique ou phonique, remise aux normes partielles en électricité, ventilation, remplacement d'un équipement sanitaire vétuste...). L'inconfort est globalement diffus sur l'ensemble des secteurs.

Le parc privé ancien est majoritairement locatif (53 % de l'ensemble). La copropriété est un statut très largement répandu (60 % des immeubles). Près d'un tiers du parc antérieur à 1948 est situé dans le périmètre étudié. La volonté d'engager des travaux est assez forte parmi les propriétaires occupants (49 % du total).

Les logements, principalement ceux de petite taille (46 % de chambres, studios ou T1), offrent un loyer assez élevé (44 F le mètre carré en moyenne).

Le parc locatif privé ancien accueille des ménages modestes, originaires de l'agglomération pour la plupart, issus du parc privé ou décohabitants de chez les parents. Il s'agit, pour beaucoup, de personnes isolées. On note une forte proportion de jeunes et une part importante de personnes âgées.

Dans les secteurs concernés par le périmètre d'étude, des actions publiques sont envisagées par les collectivités locales, lesquelles pourront servir de moteur à la mobilisation des initiatives privées : l'aménagement de la place Wilson, la réalisation de la ligne de tramway Perrache-la Doua, la redéfinition des servitudes d'alignement de voirie, la continuité des axes nord-sud, les projets de lignes fortes de transports en commun...

Le diagnostic conclut à l'opportunité d'une OPAH multisite à Villeurbanne et propose, pour être efficace et suffisamment incitatif, que le dispositif de subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et de l'Etat soit complété par des aides des collectivités locales.

Le périmètre d'intervention porterait sur les secteurs suivants : Dedieu-Charmettes, Wilson-Péri, Tolstoï, Léon Blum, Grandclément et Maisons Neuves.

L'objectif serait fixé à 500 logements subventionnés dont 355 logements locatifs et 145 occupés par leurs propriétaires.

Par ailleurs, 60 logements bénéficieraient d'un loyer conventionné après travaux et 15 seraient réhabilités dans le cadre du programme social thématique (PST) de la communauté urbaine de Lyon.

Ces objectifs s'inscrivent dans les orientations du programme local de l'habitat (PLH) arrêté par délibération du conseil de Communauté le 20 novembre 1995, lesquelles visent à maintenir la fonction sociale du parc privé, la mixité et la diversification de l'habitat.

Le présent rapport a pour objet de fixer les engagements respectifs de l'ANAH, de l'Etat, de la commune de Villeurbanne et de la Communauté urbaine, signataires de la convention d'OPAH pour les années 2000, 2001 et 2002 ainsi que de définir le dispositif financier des aides à l'amélioration de l'habitat des collectivités locales.

Les collectivités locales s'engagent, avec l'aide de l'Etat à participer au financement de l'équipe de suivi-animation dont le coût maximum de fonctionnement s'élève à 2 400 000 F TTC.

Par ailleurs, l'Etat et l'ANAH verseront des subventions d'aides aux travaux d'amélioration de l'habitat.

Les collectivités locales s'engagent à apporter :

- une aide complémentaire à la subvention de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur loyer,
- des aides aux propriétaires occupants bénéficiant ou non de la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH),
- des aides visant à lutter contre le saturnisme,
- des aides pour lutter contre les nuisances phoniques,
- des aides pour favoriser la transformation des rez-de-chaussée commerciaux vacants en logements.

En accompagnement, la commune de Villeurbanne prépare la mise en place d'une opération façades et étudie avec la Communauté urbaine une opération d'aide aux vitrines.

Ainsi :

- *l'Etat s'engagerait à :*

- . subventionner la Communauté urbaine pour la mise en place de l'équipe de suivi-animation à hauteur de 300 000 F,
- . réserver une dotation de 35 PAH et réserverait, à cet effet, un montant maximum de 556 780 F pour les trois années,
- . instruire prioritairement les dossiers déposés dans le cadre de l'opération ;

- *l'ANAH s'engagerait à :*

- . subventionner 340 logements locatifs (hors PST), tous types de travaux confondus. Elle réserverait, à cet effet, un montant de 8 765 400 F pour les trois années,
- . appliquer un taux de subvention de 40 % du montant des travaux subventionnables plafonnés pour les logements conventionnés,
- . instruire prioritairement les dossiers déposés dans le cadre de l'opération.

Les subventions attribuées aux logements très sociaux répondant aux conditions du PST sont évaluées à 1 260 000 F pour environ 15 logements. Elles seront prélevées sur l'enveloppe réservée au PST de la communauté urbaine de Lyon.

Les collectivités locales réservent une dotation globale de 6 030 120 F.

Les aides seront apportées à parité entre la communauté urbaine de Lyon et chacune des Communes pour les dossiers les concernant. Les modalités d'attribution et de versement des aides sont définies dans une annexe au dossier.

Ainsi :

- *la Communauté urbaine s'engagerait à :*

- . financer, avec les participations de la commune de Villeurbanne et la subvention de l'Etat, le coût de fonctionnement de l'équipe d'animation dans les secteurs de Villeurbanne, pour un montant total maximum de 2 400 000 F TTC pour la durée de l'OPAH, la part de la Communauté urbaine étant de 1 680 000 F TTC,
- . participer à hauteur de 3 015 060 F au financement des aides à l'amélioration de l'habitat ;

- *la commune de Villeurbanne s'engagerait à :*

- participer au financement de l'équipe de suivi-animation à hauteur de 420 000 F TTC pour trois ans, cette somme étant à verser à la Communauté urbaine,
- participer, à hauteur de 3 015 060 F, au financement des aides à l'amélioration de l'habitat.

Le suivi-animation de l'OPAH dans les secteurs de Villeurbanne a été confié au cabinet URBANIS et constitue la deuxième phase du marché n° 990629 V, passé après appel d'offres restreint décidé par délibération du 7 juillet 1998.

Conformément aux articles 4 et 21 de la loi d'orientation pour la ville (loi n° 91-682 du 13 juillet 1991), le projet d'OPAH a été mis en concertation préalable le 21 décembre 1998. Le bilan de la concertation 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 Villeurbanne du 13 décembre 1999 ;

B - Propose de délibérer comme suit ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 7 juillet 1998 ;

Vu les articles 4 et 21 de la loi d'orientation pour la ville (loi n° 91-682 du 13 juillet 1991) ;

Vu les résultats du bilan de la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal de Villeurbanne en date du 13 décembre 1999 ;

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

DELIBERE

1° - Prend acte du bilan de concertation et de la mise à disposition du public du projet de convention.

2° - Autorise monsieur le président à signer la convention d'opération entre l'Etat, l'ANAH, la Communauté urbaine et la commune de Villeurbanne, selon les conditions exposées ci-dessus.

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

4° - Autorise monsieur le président à :

a) - signer les conventions d'attribution de subventions entre la Communauté urbaine et la commune de Villeurbanne respectivement pour les dossiers les concernant et les bénéficiaires, selon les conditions exposées dans le rapport annexé au dossier,

b) - percevoir les participations de la commune de Villeurbanne et de l'Etat à la mission de suivi-animation.

5° - La dépense de 3 015 060 F sera prélevée sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercices 2000 et suivants - compte 657 280 - fonction 824 - opération 0117.

6° - Les recettes attendues seront inscrites au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2000 et suivants - section de fonctionnement - comptes 747 400 et 747 180 - fonction 824 - opération 0117.

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