

2008/8783 - LYON 1ER, 3E, 4E ET 7E ARRONDISSEMENTS - PLAN DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - APPROBATION DE L'AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE PREFINANCEMENT DES AIDES PUBLIQUES (DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 21 janvier 2008 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

«Le Plan de lutte contre l'habitat indigne a été mis en place par une convention signée le 20 mars 2002 par l'Etat, la Communauté urbaine de Lyon et la Ville de Lyon. Il vise à éliminer les situations d'insalubrité dans les deux secteurs les plus concernés à Lyon :

- 1^{er} et 4^e arrondissements : Croix Rousse Pentes et Plateau ;
- 3^e et 7^e arrondissements : Moncey, Voltaire et Guillotière.

1) Contexte

Des aides publiques aux travaux dans le cadre de l'OPAH

Afin de mettre en œuvre les différents volets de ce Plan, la Ville de Lyon a mis en œuvre une mission de maîtrise d'œuvres urbaine et sociale (MOUS) ainsi qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat spécifique (OPAH).

Les propriétaires dont les logements ne bénéficient pas des normes minimales de confort (Absence de toilettes intérieures, de salle d'eau), de décence, de salubrité ou de sécurité selon les textes en vigueur peuvent bénéficier de subventions publiques (ANAH et collectivités) pour réaliser des travaux de mise aux normes dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

De nombreuses situations se heurtent cependant soit à un manque de moyens des propriétaires pour engager des travaux au delà des strictes obligations rappelées dans les mises en demeures effectuées par la Direction de l'Ecologie Urbaine, soit à une attractivité insuffisante du conventionnement par rapport au loyer libre.

De ce fait il est apparu nécessaire de solvabiliser mieux les propriétaires visés par le Plan de lutte contre l'habitat indigne en mettant en place des outils financiers qui complètent les subventions de l'ANAH et des collectivités locales (Ville et Grand Lyon) afin d'aider spécifiquement :

- les propriétaires occupants de ressources modestes ;
- les propriétaires qui conventionnent leurs logements après travaux.

La mise en place d'un dispositif de préfinancement des aides publiques et de prêt bonifié

Par délibération n°2005-5528 en date du 12 septembre 2005, vous avez validé les conventions relatives à deux dispositifs financiers complémentaires aux subventions aidés par la Caisse des Dépôts :

1. Un préfinancement des aides publiques : convention en date du 3 novembre 2005 ;
2. Un prêt du Fonds de Solidarité Habitat (FSH) : convention en date du 20 décembre 2005.

Le dispositif de préfinancement des subventions a rencontré un vif succès auprès des bénéficiaires de subventions, la présente délibération a pour objet de permettre l'abondement du dispositif par la Caisse des Dépôts et Consignations en approuvant l'avenant n°1 de ce préfinancement des aides publiques.

2) La nécessité pour la Caisse des Dépôts d'abonder le dispositif de préfinancement

Description du dispositif de préfinancement des aides publiques

Une des difficultés rencontrée par les propriétaires qui s'engagent dans la réhabilitation de logements est le décalage entre les acomptes à verser aux entreprises et le versement des subventions publiques.

Pour résoudre cette difficulté, les partenaires du Plan de lutte contre l'Habitat Indigne ont souhaité mettre à disposition des bénéficiaires la trésorerie nécessaire aux paiements d'acomptes ou de factures, et correspondant aux subventions publiques engagées.

Le remboursement de cette trésorerie d'avance en sera garanti par le versement de la subvention. Les frais financiers induits sont couverts en tout ou partie (dans la limite de 3 % des subventions notifiées) par une bonification de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le reliquat de frais financier éventuel sera pris en charge par le particulier bénéficiaire.

La Caisse d'épargne a été choisie après consultation comme opérateur financier de ce dispositif vis-à-vis des particuliers bénéficiaires de subventions.

Le public bénéficiaire

Ce préfinancement bénéficie :

- aux propriétaires aux ressources modestes occupant leur logement (ressources inférieures à 140 % des plafonds du prêt à l'accession sociale PAS) ;
- aux propriétaires bailleurs qui s'engagent sur une modération des loyers (Conventionnement de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, du Programme social thématique) ;
- aux copropriétés bénéficiant de l'aide à la sortie d'insalubrité.

Une bonification d'agios par la Caisse des Dépôts et Consignations qui doit être abondée

Pour l'application de cette convention, la Caisse des Dépôts et Consignations avait réservé **une enveloppe initiale de bonification des agios de 30 000 €**, celle-ci pouvant être abondée par avenant en fonction du rythme de consommation constaté. Avec un encours de subventions préfinancées de l'ordre de 1 million d'euros, cette enveloppe est aujourd'hui consommée en totalité.

En outre, en fin d'opération, de nombreuses demandes de subventions ont été déposées. Le montant global de subventions (ANAH et collectivités) accordées et susceptibles de bénéficier du préfinancement a augmenté de 2,5 millions d'euros.

Pour permettre la poursuite de ce service pour ces propriétaires, la Caisse des Dépôts consent à un engagement complémentaire de 104 000 euros. Cet avenant permettra en outre de préciser le rôle de chaque partenaire ainsi que celui de l'opérateur de la MOUS Habitat indigne désigné par la Ville de Lyon pour la mise en œuvre du dispositif.

Ce dispositif n'a pas d'implication financière particulière pour la Ville de Lyon autre que la rémunération des missions des opérateurs du Plan de lutte contre l'Habitat Indigne pouvant s'y rattacher et déjà prévue dans le cadre du marché de Maitrise d'œuvre urbaine et sociale de lutte contre l'habitat indigne en cours de renouvellement.»

Vu les délibérations du Conseil municipal n° 2002-1416 en date du 27 juin 2002 et n° 2003-2682 du 30 juin 2003 relatives à la mise en place de la MOUS Habitat indigne et de l'OPAH Habitat indigne et très inconfortable ;

Vu le protocole d'accord relatif à la lutte contre l'habitat indigne, intervenu entre l'Etat, la Ville de Lyon et la Communauté urbaine de Lyon en date du 20 mars 2002 ;

Vu la convention de préfinancement des aides publiques dans le cadre du PLHI 3 novembre 2005, approuvée par délibération n° 2005/5528 du 12 septembre 2005 ;

Vu ledit avenant ;

Vu les avis émis par les Conseils des 1^{er}, 3^e, 4^e et 7^e arrondissements ;

Oùï l'avis de sa Commission Urbanisme – Développement Durable – Cadre de Vie et Environnement ;

DELIBERE

1. L'avenant n° 1 susvisé, relatif au préfinancement des aides publiques dans le cadre du Plan de lutte contre l'habitat indigne, à la convention à intervenir entre la Ville de Lyon, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Epargne, est approuvé.

2. M. le Maire est autorisé à signer ledit document.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

L. LEVEQUE