

ANNEXES

Objectif et modalités d'attribution des subventions complémentaires des collectivités locales, dans le cadre de l'avenant à la convention de l'Opah Lyon 9°-Ecully.

I- OBJECTIF DES SUBVENTIONS

1 - Aides visant au maintien de la fonction sociale du parc privé :

A - Aides au conventionnement des logements locatifs

L'objectif est ici de maintenir dans le quartier des personnes qui pourraient bénéficier de logements à caractère social.

Dans ce cadre, il sera possible de mobiliser l'observatoire de la demande de logement social pour articuler l'offre de logements conventionnés avec la demande locale.

A travers cette aide au conventionnement, il s'agit de compenser la faible rentabilité du loyer conventionné (plafonnement), en la rapprochant de la rentabilité d'un logement loué en loyer libre.

Dans ces conditions, et en contrepartie de l'aide au conventionnement apportée par les collectivités locales, l'Anah appliquerait à sa subvention un taux d'au moins 50 %, en application des décisions du conseil d'administration du 4 octobre 2001.

La subvention moyenne des collectivités locales est estimée à titre indicatif à :

- 7 165 €, soit 47 000 F pour un grand logement (T3 et plus) et 5 000 €, soit 32 500 F pour les autres logements,
- 9 900 €, soit 65 000 F pour un grand logement conventionné (T3 et plus) dans le cadre du PST et 7 600 €, soit 50 000 F pour les autres.

L'objectif initial de 80 logements conventionnés est revu ; il est désormais de 50 logements conventionnés. L'objectif de 20 logements PST est revu et s'élève désormais à 30 logements.

B - Aides aux organismes agréés par monsieur le préfet

Certaines associations de l'agglomération lyonnaise réalisent des montages d'opérations de réhabilitation pour le compte de propriétaires bailleurs pour loger des personnes défavorisées.

Ces organismes agréés par monsieur le préfet pour le logement des personnes défavorisées pourront bénéficier de la prime attribuée par les collectivités dans le cadre de la lutte contre la vacance.

Cette prime de 10 000 F sera versée à parité entre collectivités. Elle complète la prime à la vacance délivrée par l'Anah pour les organismes agréés à condition qu'ils soient locataires des logements et qu'ils les mettent à disposition de personnes défavorisées.

La prime sera versée aux organismes qui :

- concluent un contrat de location avec un bailleur privé,
- réalisent des travaux de remise aux normes du logement,
- sous-louent ce logement à des personnes défavorisées à titre de résidence principale pour une durée minimum de 6 ans,
- pratiquent un loyer dans la limite du loyer conventionné Besson.

Cette aide sera réservée aux logements vacants depuis plus d'un an à la date de la demande de subvention, pour des publics dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM.

C - Aides au déclenchement de l'Anah sociale

Afin de déclencher l'aide de l'Anah, les collectivités locales mettent en place une aide à caractère social.

La subvention est estimée à 800 €, soit 4 000 F par dossier.

L'objectif serait d'accorder cinq aides pour déclencher l'Anah sociale (qui attribue un taux de subvention de 70 % du montant HT des travaux subventionnables, dans un plafond de 8 000 €, soit 52 480 F).

D - Aides à la remise sur le marché locatif de logements vacants conventionnés

L'objectif poursuivi par les collectivités est de favoriser le retour sur le marché locatif de logements vacants depuis plus d'un an. L'état de dégradation, accentué par l'inoccupation du logement, nécessite des interventions lourdes pour le rendre habitable et lui apporter toutes les conditions de confort nécessaires à sa remise sur le marché. Pour accompagner les propriétaires dans leur projet, les collectivités mettent en place une aide forfaitaire incitative.

Le montant de cette aide est de 1 500 € par logement (soit 9 800 F).

L'objectif serait de subventionner 30 logements vacants conventionnés.

E - Aides à la production de logements conventionnés familiaux

L'objectif poursuivi par les collectivités est de favoriser la production de logements familiaux. Le parc ancien étant composé essentiellement de petits logements, il convient d'inciter les propriétaires bailleurs à regrouper les logements lorsque cette solution est techniquement envisageable et, plus souvent, éviter la division des grands logements en petits logements.

Le montant de la prime serait de 3 000 € pour les types 3 et de 4 500 € pour les types 4 et plus.

L'objectif serait de subventionner 10 logements.

F - Aides aux propriétaires occupants :

Le mode de calcul de cette subvention permet de limiter le taux d'effort moyen à 20 % des ressources du bénéficiaire, taux d'effort induit par le remboursement d'un emprunt contracté sur 5 ans, pour financer les travaux.

Le montant moyen des travaux est évalué à 7 600 €, soit 50 000 F environ en parties privatives et à 3 000 €, soit 20 000 F environ en parties communes ; selon les ressources du propriétaire, le montant de la subvention des collectivités locales se situerait autour de 2 300 €, soit environ 15 000 F.

L'objectif est de subventionner 180 propriétaires (dont 80 ne bénéficieraient que de la subvention des collectivités locales).

2 - Aides concernant l'amélioration du bâti :

A - La lutte contre le saturnisme

L'objectif poursuivi par les collectivités est de favoriser l'élimination du plomb dans les logements anciens, lorsqu'un diagnostic aura identifié la présence de plomb. Le but est de réduire l'inconfort des logements, de maintenir les locataires et les propriétaires dans des logements sains afin de préserver leur santé.

Le dispositif incitatif mis en œuvre dans le cadre de l'Opah est complémentaire à celui de l'Anah. La majoration financière des subventions doit permettre de réaliser des travaux qualitatifs et durables, par l'éradication du plomb.

Cette action portera sur le périmètre d'ensemble de l'Opah et sur le bâti d'avant 1948. Le diagnostic sera préconisé par l'opérateur d'Opah s'il y a présomption de présence de plomb. Si le diagnostic réalisé par un opérateur agréé est positif, la réalisation des travaux d'élimination du plomb sera subventionnée par les collectivités, en complément à l'Anah.

Le montant de la subvention variera en fonction du type de logement locatif produit pour les propriétaires bailleurs et du niveau de revenu pour les propriétaires occupants.

L'objectif est de décontaminer 20 logements (10 propriétaires bailleurs et 10 propriétaires occupants).

B - Les transformations d'usage

L'objectif poursuivi par les collectivités est de favoriser la transformation des locaux commerciaux, artisanaux ou industriels vacants en logements ou en locaux communs (notamment pour le rangement des multiples containers générés par le tri sélectif).

Cette action portera sur un périmètre joint en annexe 1-b et exclura, notamment, les rues soumises aux alignements toutes activités.

Le montant de la subvention pour la transformation en logement ne dépassera pas 3000 €, soit environ 20 000 F par local.

Le montant de la subvention pour la transformation en local commun ne dépassera pas 3 000 €, soit environ 20 000 F par local.

L'objectif est de subventionner la transformation de 10 locaux commerciaux vacants.

C - La préservation et la revalorisation des caractéristiques du patrimoine vaisois

Coursives :

Certains immeubles situés dans le périmètre de l'Opah de Lyon 9° présentent des éléments architecturaux remarquables, comme les coursives, dont la restauration peut être coûteuse. Il s'agit ici de favoriser la préservation et la mise en valeur de ces éléments patrimoniaux intéressants en évitant des blocages dans les prises de décision des copropriétés vis-à-vis de ces travaux.

La subvention ne dépassera pas 650 €, soit 4 000 F environ.

L'objectif serait de subventionner, au cours de l'opération, 10 immeubles pour les coursives.

Nettoyages des cours intérieures :

Beaucoup d'immeubles sont dotés de cours intérieures. Certaines sont parfois laissées à l'abandon, sans entretien. De plus, elles sont souvent parasitées par des appentis, remises ou anciens locaux d'activités susceptibles d'engendrer des nuisances pour la santé ou la sécurité des habitants.

Il s'agit ici de favoriser la réappropriation des cours et d'améliorer l'habitabilité des cœurs d'îlots par une action de nettoyage des arrières-cours d'immeubles.

La subvention ne dépassera pas 2 250 €, soit 15 000 F.

L'objectif serait de subventionner, au cours de l'opération, 10 immeubles pour le nettoyage des cours intérieures sur l'ensemble du périmètre d'Opah.

II - REGIME DES SUBVENTIONS

1 - Aides visant au maintien de la fonction sociale du parc privé :

A - Aide au conventionnement des logements locatifs

- bénéficiaire : propriétaires bailleurs qui signent avec l'Etat une convention visant à plafonner le loyer et qui ouvre droit, pour le locataire, au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) pendant neuf ans.

Le propriétaire bailleur pourra bénéficier, de la part de l'opérateur, d'une mise en relation avec l'observatoire de la demande de logement social, pour le choix des locataires ;

- localisation du bien : le logement doit être situé dans le périmètre de l'Opah ;

- conditions d'attribution : selon les règles définies par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et dès lors que la recevabilité du dossier aura été admise par l'Anah ; obtention de l'autorisation administrative, le cas échéant ;

- le taux :

* pour les logements en loyer conventionné : les collectivités locales interviendront en complément à l'Anah afin d'atteindre 65 % du montant réel HT des travaux et honoraires, toutes primes confondues,

* pour les logements ayant un loyer conventionné dans les conditions du PST communautaire : le total des subventions Anah et collectivités locales, toutes primes et aides spécifiques comprises, pourra dépasser 80 % du montant HT réel des travaux et honoraires (par dérogation aux dispositions du décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999 et en application du CA de l'Anah du 4 octobre 2001). Celui ci ne pourra pas dépasser 100 % du montant HT des travaux subventionnables ;

- assiette : montant HT réel des travaux et honoraires, plafonné par l'Anah.

Les collectivités locales verseraient, en outre, une subvention complémentaire forfaitaire de 381 €, soit 2 500 F pour les frais de publication de la convention au bureau des hypothèques pour les petites opérations inférieures à cinq logements.

B - Aide à la remise sur le marché locatif de logements gérés par les organismes agréés par monsieur le Préfet

- bénéficiaire : organismes agréés par monsieur le préfet, qui réalisent des montages d'opérations de réhabilitation pour le compte de propriétaires bailleurs pour loger des personnes défavorisées ;

- localisation du bien : le logement doit être situé dans le périmètre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat ;

- conditions d'attribution : la prime sera versée aux organismes qui :

- . concluent un contrat de location avec un bailleur privé,
- . réalisent des travaux de remise aux normes de logement,
- . sous-louent ce logement à des personnes défavorisées à titre de résidence principale pour une durée minimum de six ans,
- . pratiquent un loyer dans la limite des loyers conventionnés Besson.

Cette aide sera réservée aux logements vacants depuis plus d'un an à la date de la demande de subvention, pour des publics dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM ;

- prime forfaitaire de 1 525 €, soit 10 000 F

Cette prime forfaitaire devra être cumulée aux subventions de l'Anah et des collectivités locales dans un plafond maximal de 80 % du coût réel des travaux et honoraires.

C - Anah sociale

- bénéficiaire : toutes personnes remplissant les conditions d'obtention de l'Anah sociale,

- localisation du bien : le logement doit être situé dans le périmètre de l'Opah,

- conditions d'attribution : selon les règles définies par l'Anah. Le bénéficiaire ne doit bénéficier, lors de sa demande, d'aucune autre aide à caractère social,

- le taux : 10 %,

- assiette : montant HT des travaux et honoraires subventionnables, plafonné à 6 000 €, soit 40 000 F.

D - Aide à la remise sur le marché locatif de logements vacants conventionnés

- bénéficiaire : propriétaires bailleurs qui signent avec l'Etat une convention visant à plafonner le loyer et qui ouvre droit, pour le locataire, au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) pendant neuf ans, ou qui louent à des organismes agréés par monsieur le préfet produisant des logements à caractère social,

- localisation du bien : le logement doit être situé dans le périmètre de l'Opah,

- conditions d'attribution : le logement doit être vacant depuis au moins un an à la signature du dossier de demande de subvention ; le logement doit être conventionné dans le cadre du PST du Grand Lyon ou loué à des organismes agréés par monsieur le préfet, produisant des logements à caractère social. Obtention de l'autorisation administrative le cas échéant.

- prime forfaitaire : 1 500 €, soit 10 000 F.

Pour les logements jusqu'au type 2 inclus, cette prime forfaitaire devra être cumulée aux subventions de l'Anah et des collectivités locales (y compris les aides spécifiques au bâti et aux logements familiaux dans un plafond maximal de 65 % du montant HT réel des travaux et honoraires).

Pour les types 3 et plus, elle pourra être cumulée aux subventions de l'Anah et des collectivités locales sans dépasser un plafond maximal de 80 %.

Pour les logements ayant un loyer conventionné dans le cadre du PST du Grand Lyon, le total des subventions de l'Anah et des collectivités locales (y compris les aides spécifiques au bâti et aux logements familiaux) ne pourra en aucun cas dépasser 100 % du montant HT des travaux subventionnables.

E - Aide à la production de logements conventionnés familiaux :

- bénéficiaire : propriétaires bailleurs qui signent avec l'Etat une convention visant à plafonner le loyer et qui ouvre droit, pour le locataire, au bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) pendant neuf ans,

- localisation du bien : le logement doit être situé dans le périmètre de l'Opah.

- conditions d'attribution : cette prime s'applique aux logements existants vacants ou occupés avant travaux et aux regroupements de petits logements vacants avant travaux (appliquée dans ce cas au nombre de logements après travaux) ; obtention de l'autorisation administrative le cas échéant.

- prime forfaitaire :

. 3 050 €, soit 20 000 F pour un logement de type 3, avec une surface minimale de 54 mètres carrés (en référence aux surfaces habitables minimales des logements faisant l'objet d'un prêt conventionné selon l'arrêté du 1er mars 1978 du CCH modifié le 25 octobre 1991),

. 4 600 €, soit 30 000 F pour un logement de type 4 et plus, avec une surface minimale de 66 mètres carrés (en référence aux surfaces habitables minimales des logements faisant l'objet d'un prêt conventionné selon l'arrêté du 1er mars 1978 du CCH modifié le 25 octobre 1991).

Cette prime forfaitaire devra être cumulée aux subventions de l'Anah et des collectivités locales, hors prime des collectivités locales pour la résorption de la vacance dans un plafond maximal de 65 % du montant réel HT des travaux et honoraires pour les logements conventionnés, et 100 % du montant HT des travaux subventionnables, pour les logements ayant un loyer conventionné dans le cadre du PST communautaire.

F - Aide aux propriétaires occupants :

- bénéficiaires : propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas 130 % des plafonds d'accès aux prêts PAS ;

- localisation du bien : dans le périmètre de l'Opah ;

- conditions d'attribution :

. pour les dossiers bénéficiant de l'Anah propriétaire occupant, selon les règles définies par l'Anah. Elle sera attribuée automatiquement dès lors que l'Anah aura notifié au propriétaire l'attribution de la subvention,

.pour les autres dossiers, selon les règles définies par l'Anah ; obtention de l'autorisation administrative le cas échéant ;

- taux :

.pour les propriétaires dont le revenu net imposable est compris entre 100 et 130 % du plafond de ressources pour accéder aux prêts PAS : 20 %,

.pour les propriétaires dont le revenu net imposable est compris entre 70 et 100 % du plafond de ressources pour accéder aux anciens prêts PAS : 40 %,

.pour les propriétaires dont le revenu net imposable est compris entre 50 et 70 % du plafond de ressources pour accéder aux prêts PAS : 45 %,

.pour les propriétaires dont le revenu net imposable est inférieur à 50 % du plafond de ressources pour accéder aux prêts PAS : 50 % ;

- assiette : montant HT des travaux et honoraires subventionnables par l'Anah au titre de l'Anah propriétaire occupant :

. avec un plafond de travaux de 11 000 € pour les propriétaires dont les revenus sont compris entre 50 et 70 % du plafond de ressources pour accéder aux prêts PAS,

. avec un plafond de travaux de 13 000 € pour les propriétaires dont les revenus sont inférieurs à 50 % du plafond de ressources pour accéder aux prêts PAS.

2 - Aides concernant l'amélioration du bâti :

A - La lutte contre le saturnisme

- bénéficiaires : propriétaires bailleurs qui conventionnent leurs logements et propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas 130 % des plafonds d'accès aux prêts PAS ;

- localisation du bien : dans le périmètre de l'Opah ;

- conditions d'attribution : tout bâtiment situé dans le périmètre de l'Opah et pour lequel aura été effectué un diagnostic plomb avéré positif ;

- taux :

* pour les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur loyer ou produisent du PST :

.l'Anah intervient à 70 % dans un plafond de 8 000 € de travaux,

. les collectivités interviennent à 70 % pour les travaux de 8 000 € HT à 13 000 € HT de travaux,

* pour les propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs à 100 % du plafond PAS :

.l'Anah intervient à 70 % de 8 000 € de travaux,

. les collectivités interviennent à 70 % pour les travaux de 8 000 € HT à 13 000 € HT de travaux,

* pour les propriétaires occupants dont les revenus sont compris entre 100 et 130 % du plafond PAS :

.l'Anah n'intervient pas,

. les collectivités interviennent à 30 % du montant des travaux HT dans un plafond de 8 000 € HT ;

- assiette : montant HT des travaux et honoraires subventionnables par l'Anah au titre de l'Anah saturnisme, avec un plafond de travaux de 8 000 € HT.

Cette prime est cumulable avec les aides des autres dispositifs et permet de dé plafonner les montants de travaux pris en charge par l'Anah et les collectivités au titre de la lutte contre le saturnisme.

Les pièces demandées pour le montage des dossiers de décontamination sont identiques à celles de l'Anah.

B - Les transformations d'usage :

Transformation en logement :

- bénéficiaires : propriétaires bailleurs de locaux d'activités vacants et propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas 130 % des plafonds PAS ;

- localisation du bien : le local est situé dans le périmètre joint en annexe 1-b ;

- conditions d'attribution :

. dans le cas des copropriétés, l'accord de l'assemblée générale pour la transformation d'usage est nécessaire,

. pour les propriétaires bailleurs : à la suite de la transformation en logement, le loyer de ce dernier sera conventionné (APL ou PST).

Les travaux engagés devront aboutir à rendre habitable le logement dans les mêmes conditions qu'un logement conventionné au regard des normes minimales d'habitabilité ; obtention de l'autorisation administrative le cas échéant ;

- propriétaires occupants : cette aide est octroyée de manière exceptionnelle aux propriétaires occupants. Les travaux recevables sont ceux correspondant à la réglementation en vigueur au titre de l'Anah propriétaire occupant ;

- taux : 20 % ;

- assiette : montant HT des travaux plafonné à 16 000 €, soit 100 000 F.

Transformation en local commun :

- bénéficiaires : syndicats des copropriétaires et propriétaires bailleurs ;

- localisation du bien : le local est situé dans le périmètre joint en annexe 1-b ;

- conditions d'attribution : obtention de l'autorisation administrative le cas échéant ; accord de l'assemblée générale des copropriétaires pour la perception des fonds par le mandataire commun ;

- taux : 40 % ;

- assiette : montant HT des travaux plafonné à 8 000 €, soit 50 000 F environ.

C - La préservation et la revalorisation du patrimoine architectural vavois

Coursives :

- bénéficiaires : propriétaires bailleurs en unipropriété ou mandataire commun représentant les propriétaires bailleurs et occupants d'immeubles présentant des éléments architecturaux à conserver ou à mettre en valeur ;

- localisation du bien : l'ensemble du périmètre ;

- taux : 40 % ;

- assiette :

- . montant HT des travaux plafonné à 1 500 €, soit 10 000 F par coursive,
- . soit une subvention maximum de 650 €, 4 000 F HT par coursive,
- . montant minimum de travaux exigé : 750 €, soit 5 000 F HT par coursive.

Nettoyage des cours intérieures :

- bénéficiaires : propriétaires bailleurs en unipropriété ou mandataire commun représentant les propriétaires bailleurs et occupants d'immeubles présentant des éléments architecturaux à conserver ou à mettre en valeur ;

- localisation du bien : secteur limité au périmètre défini dans l'annexe 1-b ;

- conditions d'attribution : tous travaux permettant d'améliorer les conditions d'habitabilité à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

Ainsi, les objectifs sont d'augmenter le taux d'ensoleillement des logements, d'assurer la salubrité d'une cour et la sécurité depuis l'extérieur et à l'intérieur des cours, d'améliorer l'accessibilité aux cours et d'inciter à la réappropriation des cours.

En conséquence, les travaux subventionnables sont :

- abaissement d'un mur, et remplacement d'une hauteur de mur par des grilles de sécurité,
- dépôt d'une remise, d'un appentis, ou d'un ancien local industriel ou commercial, créant des nuisances pour la santé, l'hygiène ou la sécurité des habitants,
- fermeture des accès aux caves,
- nettoyage des gravats, des encombrants, débroussaillage,
- conservation d'un bâti sur cour en moyen état (remises, anciennes loges de concierge), pour le transformer en local collectif ;

- taux : nettoyage des cours : 30 % ;

- assiette :

- . montant HT des travaux plafonnés à 8 000 €, soit 50 000 F,
- . soit une subvention maximum de 2 500 €, soit 15 000 F TTC,
- . un montant minimum de travaux exigé de 380 €, soit 2 500 F TTC.

III - LES MODALITES D'ATTRIBUTION ET DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS

- le montant total des subventions (toutes subventions cumulées) versées pour une même opération ne peut dépasser 80 % du montant total des travaux,

- les subventions seront attribuées dans la limite des enveloppes de crédits réservés par la ville de Lyon et la Communauté urbaine,

- tout demandeur devra établir un dossier de demande de subvention, conformément aux dispositions de l'article IV de la présente annexe intégrant la convention d'attribution de subvention qui sera signée respectivement par les élus responsables de chacune des collectivités, le bénéficiaire ou son représentant, et portera le visa de l'Arim du Rhône,

- les subventions devront être utilisées dans un délai de deux ans après la signature de la convention d'attribution. Un délai pourra toutefois être accordé à la demande du bénéficiaire et sur accord des élus responsables,

- les subventions seront payées au bénéficiaire ou à son représentant ou, dans le cas de l'aide à la mise en valeur du patrimoine architectural, à la copropriété, le cas échéant, par chacune des collectivités pour la part la concernant, au vu du dossier présenté par l'Arim du Rhône, conformément aux dispositions de l'article IV de la présente convention,

- les subventions seront versées en une fois pour les sommes inférieures à 20 000 F et, à la demande du bénéficiaire, en deux fois pour les sommes supérieures à ce montant ; l'acompte ne pourrait dépasser 50 % du montant de l'aide.