

ANNEXES

Dispositif de subventions des collectivités locales

I - OBJECTIF DES SUBVENTIONS

1 - AIDES VISANT LE MAINTIEN DE LA FONCTION SOCIALE DU PARC PRIVE

A - Aides aux propriétaires bailleurs

1) - *Aides au conventionnement des logements locatifs*

L'objectif de ces aides est de maintenir dans leur logement des personnes qui pourraient bénéficier de logements à caractère social.

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 majoré de 5 % (soit 40 % au lieu de 35 %), en application de la circulaire ministérielle du 28 juillet 1994.

L'objectif serait de subventionner 90 logements conventionnés et 25 logements conventionnés dans les conditions du PST.

2) - *Aides au conventionnement Besson des logements locatifs*

L'objectif de ces aides est de maintenir dans leur logement des personnes qui pourraient bénéficier de logements à caractère intermédiaire (loyers plafonnés à 36 F le mètre carré).

A travers cette aide au conventionnement Besson, il s'agit d'inciter à la production de logements à loyer modéré, en rapprochant leur rentabilité de celle d'un logement loué en loyer libre.

Dans ces conditions, et en contrepartie de l'aide au conventionnement Besson apportée par les collectivités locales (10 %), l'ANAH appliquerait à sa subvention un taux majoré de 5 % (soit 30 % au lieu de 25 % en loyer libre).

L'objectif serait de subventionner 150 logements conventionnés Besson.

3) - *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.

B - Aides aux propriétaires occupants

L'objectif de cette aide est de maintenir et d'améliorer la mixité du peuplement dans les différents secteurs de l'OPAH, et d'améliorer le confort chez les propriétaires occupants à revenus modestes.

L'objectif est de subventionner 230 propriétaires (dont 150 ne bénéficieraient que de la subvention des collectivités locales).

2 - AIDES CONCERNANT L'AMELIORATION DU BATI : 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 subventionner 40 diagnostics (sans suite de travaux) et de décontaminer 190 logements (160 propriétaires bailleurs et 30 propriétaires occupants).

3 - AIDES THEMATIQUES

Des aides thématiques seront mises en place afin d'inciter à la production de certains types de logements.

Ainsi :

- des aides de lutte contre la vacance seront mobilisées pour les logements conventionnés ou PST remis sur le marché. Ces aides concerneront 50 logements,
- des aides à la production de grands logements conventionnés (T3 et T4) seront mobilisées. Elles concerneront 60 logements.

II - REGIME DES SUBVENTIONS

1 - AIDES VISANT LE MAINTIEN DE LA FONCTION SOCIALE DU PARC PRIVE

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 les candidats identifiés par les services municipaux, le cas échéant,

- *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,

- *taux* :

. pour les logements en loyer conventionné : 40 %. Le total des subventions de l'ANAH et des collectivités locales complémentaires au conventionnement ne pourra en aucun cas dépasser 55 % du coût réel des travaux et honoraires (hors taxe),

. pour les logements en loyer conventionné Besson : 10 %,

. pour les logements ayant un loyer conventionné dans les conditions du PST communautaire : 50 %,

Le total des subventions ANAH et collectivités locales, y compris les aides spécifiques, ne pourra en aucun cas dépasser 80 % du montant réel des travaux et honoraires.¹

- *assiette* : montant HT des travaux et honoraires subventionnables, plafonné par l'ANAH.

Les collectivités locales verseraient en outre, une subvention complémentaire forfaitaire de 2 500 F pour les frais de publication de la convention au bureau des hypothèques pour les petites opérations inférieures à 5 logements.

B - Aide à la production de logements en loyer intermédiaire (logement conventionné Besson)

- *bénéficiaire* : propriétaires bailleurs plafonnant leur loyer à 36 F le mètre carré maximum, pour 6 ans.

Le propriétaire bailleur pourra bénéficier, de la part de l'opérateur, d'une mise en relation avec les candidats identifiés par les services municipaux, le cas échéant,

- *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,

- *taux* : 10 % du montant des travaux HT, en complément des 30 % de l'ANAH,

- *assiette* : montant HT des travaux et honoraires subventionnables, plafonné par l'ANAH.

C - Aide aux locataires défavorisés

- *bénéficiaire* : locataires en difficultés pour lesquels l'ensemble de mobilisation des pistes de mobilisations du propriétaire ont été testées sans résultat ; il y aura en contre partie un engagement du propriétaire bailleur sur la durée du bail,

- *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,

¹ conformément aux dispositions du décret 99-1069 du 16 décembre 1999

- *taux* : 20 % des collectivités locales, en complément des 70 % de l'ANAH. Le total des subventions de l'ANAH et des collectivités locales complémentaires au conventionnement ne pourra en aucun cas dépasser 80 % du coût réel de l'opération (hors taxe).

Le total des subventions ANAH et collectivités locales, y compris les aides spécifiques, ne pourra en aucun cas dépasser 80 % du montant réel des travaux et honoraires,

- *assiette* : 40 000 F HT de travaux et honoraires subventionnables, plafonnés par l'ANAH.

D - Aide aux propriétaires occupants

- *bénéficiaires* : propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas 150 % des plafonds d'accès aux prêts PAP,

- *localisation du bien* : dans le périmètre de l'OPAH,

- *conditions d'attribution* : pour les dossiers bénéficiant de la prime à l'amélioration de l'habitat, selon les règles définies par l'ANAH pour la PAH. Elle sera attribuée automatiquement dès lors que l'ANAH aura notifié au propriétaire l'attribution de la PAH ; pour les autres dossiers, selon les règles définies par l'ANAH pour la PAH. Obtention de l'autorisation administrative le cas échéant,

- *taux* :

. pour les propriétaires dont le revenu net imposable est compris entre 100 % et 150 % du plafond de ressources pour accéder aux anciens prêts PAP : 20 %,

. pour les propriétaires dont le revenu net imposable est compris entre 70 % et 100 % du plafond de ressources pour accéder aux anciens prêts PAP : 30 %,

. pour les propriétaires dont le revenu net imposable est compris entre 50 % et 70 % du plafond de ressources pour accéder aux anciens prêts PAP : 30 %,

. pour les propriétaires dont le revenu net imposable est inférieur à 50 % du plafond de ressources pour accéder aux anciens prêts PAP : 40 %,

- *assiette* : montant HT des travaux et honoraires subventionnables par l'ANAH au titre de la PAH, avec un plafond de travaux de 70 000 F HT.

2 - AIDES CONCERNANT L'AMELIORATION DU BATI

A - La lutte contre le saturnisme

- *bénéficiaires* : propriétaires bailleurs qui conventionnent leurs logements et propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas 150 % des plafonds d'accès aux prêts PAP,

- *localisation du bien* : dans le périmètre de l'OPAH,

- *conditions d'attribution* : tout bâtiment situé dans le périmètre de l'OPAH, et sur 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 40 000 F HT de travaux,

. les collectivités interviennent à 70 % pour les travaux de 40 000 F HT à 70 000 F HT de travaux,

. pour les propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs à 100 % du plafond PAP :

. l'Etat intervient à 50 % de 70 000 F HT de travaux,

. les collectivités interviennent à 20 % pour un montant de 70 000 F HT,

. pour les propriétaires occupants dont les revenus sont compris entre 100 % et 150 % du plafond PAP :

- . l'Etat n'intervient pas,
- . les collectivités interviennent à 30 % du montant des travaux HT dans un plafond de 70 000 F HT,

- *assiette* : montant HT des travaux et honoraires subventionnables par l'Etat au titre de la PAH sortie d'insalubrité ou l'ANAH au titre de l'ANAH saturnisme, avec un plafond de travaux de 70 000 F 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, les collectivités et l'Etat au titre de la lutte contre le saturnisme.

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 hors taxe total des travaux,

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

- 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 d'URBANIS,

- pour bénéficier des subventions, tout demandeur ne pourra commencer ses travaux qu'après acceptation de sa demande par les collectivités,

- les subventions devront être utilisées dans un délai de deux ans après la signature de la convention d'attribution. Un délai supplémentaire d'un an maximum 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 le cas échéant, par chacune des collectivités pour la part la concernant, au vu du dossier présenté par URBANIS, conformément aux dispositions de l'article IV de la présente convention,

- les subventions seront versées en une fois pour les montants de travaux inférieurs 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.