

Le Conseil,

Vu le rapport du 31 janvier 1996, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Au cours de la séance du 22 janvier 1996, vous avez lancé une opération programmée d'amélioration de l'habitat dénommée OPAH Grand Lyon-ouest sur les communes de Craponne, Francheville, Sainte Foy lès Lyon, Saint Genis les Ollières et Tassin la Demi Lune.

Vous avez alors accepté le principe de la mise en place d'aides des collectivités locales, complémentaires au dispositif de subvention de l'ANAH et de l'Etat.

En effet, le diagnostic de réalisation de l'OPAH a démontré, par des simulations sur des immeubles tests, que :

- les majorations des subventions actuelles accordées par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) pour les logements conventionnés tant pour l'OPAH ou le programme social thématique (PST) ne sont pas assez incitatives et ne suffiront pas à combler la perte de recette locative due au plafonnement des loyers,

- les plafonds de ressources à ne pas dépasser pour bénéficier d'une prime à l'amélioration de l'habitat (PAH) sont très bas. De ce fait, les propriétaires occupants qui bénéficient de cette prime ne peuvent engager que des travaux de réhabilitation limités,

- l'isolation phonique, indispensable pour les logements situés sur les axes à grande circulation, n'est pas systématiquement prise en compte par le dispositif de subvention de l'ANAH.

C'est pourquoi, afin de permettre à l'OPAH de jouer pleinement son rôle et d'optimiser le nombre de logements et d'immeubles réhabilités, il est proposé que les collectivités locales apportent des subventions complémentaires.

Le présent rapport a pour objet d'arrêter le dispositif de subventions complémentaires, d'en définir les modalités d'attribution et de versement ainsi que les conditions d'instruction et de gestion administrative des dossiers de demande.

- concernant le maintien de la fonction sociale du parc privé :

. des subventions pour les logements locatifs conventionnés, sur les périmètres de Craponne, Francheville, Sainte Foy lès Lyon, Tassin la Demi Lune. En contrepartie, 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. Le montant de cette subvention serait calculé de manière à compenser la faible rentabilité du loyer due au plafonnement, en la rapprochant de la rentabilité d'un logement loué avec un loyer libre.

La subvention moyenne est estimée à 30 000 F par logement. L'objectif serait de subventionner 54 logements conventionnés dont 23 logements réservés à des ménages ayant des ressources se situant en dessous de 60 % des plafonds pour accéder aux logements d'HLM -logements répondant aux conditions du programme social thématique (PST)- ;

. des subventions aux propriétaires occupants, sur les périmètres de Craponne, Francheville, Sainte Foy lès Lyon, Saint Genis les Ollières, Tassin la Demi Lune, par la mise en place d'une subvention complémentaire ou non à la PAH ; son montant serait calculé de manière à limiter le taux d'effort dû au remboursement d'emprunt.

Suivant les ressources du propriétaire, le montant moyen de la subvention serait de 12 600 F.

L'objectif serait de subventionner 133 propriétaires occupants, dont 55 ne bénéficieraient pas de la PAH.

Pour le financement de ces subventions, les collectivités locales ont réservé une enveloppe de 3 295 800 F pour 3 ans, répartie, à part égale, entre la Communauté urbaine et les Communes, (délibération du conseil de communauté du 22 janvier 1996) ;

- concernant l'amélioration du cadre de vie et de l'image du quartier par la requalification du bâti :

. des subventions pour la fourniture et la pose de fenêtres phoniquement isolantes sur les périmètres de Craponne et Tassin la Demi Lune. Cette subvention ne serait accordée que pour les fenêtres donnant sur des axes de circulation clairement précisés dans l'annexe au présent rapport.

Le montant de la subvention est estimé à 1 000 F par fenêtre.

L'objectif est de subventionner la fourniture et la pose de 80 fenêtres.

Pour le financement de ces subventions, les collectivités locales réserveraient, pour la durée de l'opération, une enveloppe de 80 000 F répartie à part égale pour la Communauté urbaine et les Communes, soit 40 000 F pour la Communauté urbaine et respectivement pour :

- Craponne 15 000 F
- Tassin la Demi Lune 25 000 F

. des subventions pour des travaux de ravalement (prescrit ou non par arrêté) sur les périmètres de Craponne, Francheville, Sainte Foy lès Lyon et Tassin la Demi Lune.

Le financement de ces subventions serait pris en charge à 100 % par les Communes qui déterminent le montant de l'enveloppe qu'elles réservent à cet effet et les modalités d'attributions de ces subventions.

Les subventions énumérées ci-dessus seraient attribuées dans le cadre des enveloppes de crédit réservées par la Communauté urbaine et les Communes.

La procédure d'attribution et les modalités de versement sont exposées en annexe du présent rapport.

La gestion administrative des subventions serait confiée par mandat à la société Urbanis, chargée du suivi-animation de l'OPAH. Ce mandat ne concernerait pas la gestion administrative des subventions financées à 100 % par les Communes.

Le montant de cette mission de gestion administrative des subventions est fixé à 5 % du montant des subventions versées, soit un montant maximum pour la durée de l'opération évalué à 203 561 F TTC.

Il sera financé par la Communauté urbaine à hauteur de 80 %, soit 162 849 F TTC et à 20 % par les Communes, soit 40 712 F TTC pour 3 ans, selon la répartition suivante :

- Craponne 7 800 F TTC
- Francheville 10 347 F TTC
- Sainte Foy lès Lyon 6 693 F TTC
- Saint Genis les Ollières 2 279 F TTC
- Tassin la Demi Lune 13 592 F TTC

Il sera payé par la Communauté urbaine, à la fin de chaque année civile, sur présentation d'un document faisant état de la consommation des enveloppes de subventions pour chacune des collectivités.

Le dossier ainsi constitué a été inscrit à l'ordre du jour du conseil municipal de chacune des Communes ;

B - Propose de l'autoriser à accepter, d'une part, la mise en place des subventions proposées ci-dessus, d'autre part, les modalités d'attribution des subventions versées par la Communauté urbaine telles qu'elles sont exposées dans l'annexe du rapport, à signer la convention de mandat de gestion administrative des aides

à intervenir entre la société URBANIS (SARL), les Communes et la communauté urbaine de Lyon ainsi qu'à percevoir la participation des communes de Craponne, Francheville, Sainte Foy lès Lyon, Saint Genis les Ollières et Tassin la Demi Lune pour le mandat de gestion, enfin de fixer l'imputation des dépenses et l'inscription de la recette ;

Vu le présent dossier ;

Vu sa délibération en date du 22 janvier 1996 ;

Vu la circulaire ministérielle en date du 28 juillet 1994 ;

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

DELIBERE

1° - Autorise monsieur le président à :

a) - accepter la mise en place des subventions proposées ci-dessus ainsi que les modalités d'attribution des subventions versées par la Communauté urbaine telles qu'elles sont exposées dans l'annexe de la délibération.

b) - signer la convention de mandat de gestion administrative des aides à intervenir entre la société URBANIS (SARL), les Communes et la communauté urbaine de Lyon.

c) - percevoir la participation des communes de Craponne, Francheville, Sainte Foy lès Lyon, Saint Genis les Ollières et Tassin la Demi Lune pour le mandat de gestion.

2° - La dépense de 40 000 F correspondant aux subventions sera imputée au budget de la Communauté urbaine - exercices 1996 et suivants - section d'investissement - sous-chapitre 914-20 - article 130 - dossier n° 1 331-96.

3° - La dépense de 203 561 F TTC correspondant à la convention de mandat sera imputée sur le budget de la Communauté urbaine - exercices 1996 et suivants - section de fonctionnement - sous-chapitre 961-10 - article 662-93.

4° - La recette de 40 712 F TTC sera inscrite au budget de la Communauté urbaine - exercices 1996 et suivants - section de fonctionnement - sous-chapitre 961-10 - article 737-5.

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

ANNEXE

Modalités d'attribution des subventions complémentaires de la Communauté urbaine dans le cadre de l'OPAH du Grand Lyon- ouest.

Régime des subventions :

- subvention pour le conventionnement des logements locatifs :

. bénéficiaire : propriétaires bailleurs qui signent avec l'Etat une convention visant à plafonner le loyer pendant 9 ans,

. localisation : le logement doit être situé dans le périmètre de l'OPAH ; les logements situés dans le périmètre de la ZAC "du Centre" à Craponne ne peuvent bénéficier de la subvention,

. conditions d'attribution : selon les règles définies par l'ANAH et dès lors que la recevabilité du dossier aura été admise par l'ANAH,

. le taux : pour les logements ayant un loyer conventionné : 20 %. Le total des subventions de l'ANAH et des collectivités locales, hors subventions spécifiques visant la requalification du bâti, ne pourrait pas dépasser 55 % du coût réel des travaux et 85 % pour les logements répondant aux conditions du programme social thématique,

. assiette : coût TTC des travaux et honoraires subventionnables et plafonnés par l'ANAH ;

- subvention pour les propriétaires occupants :

. bénéficiaires : propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas 120 % des plafonds PAP,

. localisation du bien : dans le périmètre de l'OPAH, les logements situés dans le périmètre de la ZAC "du Centre" à Craponne ne peuvent bénéficier de la subvention,

. conditions d'attribution :

- pour les dossiers bénéficiant de la PAH, selon les règles définies par l'Etat pour la PAH ; elle sera attribuée automatiquement dès lors que l'Etat aura notifié au propriétaire l'attribution de la PAH,

- pour les autres dossiers, selon les règles définies par l'Etat pour la PAH,

. taux :

- pour les propriétaires dont le revenu net imposable est inférieur ou égal à 70 % du plafond de ressources pour accéder aux anciens prêts PAP : 20 %,

- pour les propriétaires dont le revenu net imposable est supérieur à 70 % et inférieur ou égal à 100 % du plafond de ressources pour accéder aux anciens prêts PAP : 30 %,

- pour les propriétaires dont le revenu net imposable est supérieur à 100 % et inférieur ou égal à 120 % du plafond de ressources pour accéder aux anciens prêts PAP : 20 %,

. assiette : coût TTC des travaux et honoraires subventionnables par l'Etat.

- subvention pour l'isolation phonique :

. bénéficiaires : propriétaires bailleurs et locataires,

. localisation du bien :

- Craponne : avenues Millaud, Dumond,

- Tassin la Demi Lune : avenues Victor Hugo, Charles de Gaulle, place Vauboin et avenue de la République,

. conditions : sont exclus les dossiers subventionnés par l'ANAH pour ce type de travaux. Le matériel doit être agréé par un organisme de contrôle technique,

. taux : 25 % plafonné à 1 000 F TTC par fenêtre,

. assiette : le coût de la fourniture et les travaux de pose de la fenêtre.

- modalités d'attribution et de paiement des subventions :

. les subventions seraient attribuées dans la limite des enveloppes de crédits réservés par chacune des Communes et la Communauté urbaine ,

. elles feraient l'objet d'un dossier de demande de subvention comportant les pièces ci-après désignées (paragraphe 4),

. les conventions attributives de subvention seront signées respectivement par les élus responsables de chacune des collectivités, le bénéficiaire ou son mandataire et porteront le visa de la société Urbanis,

. les travaux devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la signature de la convention attributive de subvention. Un délai pourra toutefois être accordé à la demande du bénéficiaire et sur accord des élus responsables,

. les subventions seraient payées au bénéficiaire ou à son mandataire, par chacune des collectivités pour la part la concernant, au vu d'un dossier présenté par la société Urbanis et comportant les pièces ci-après désignées,

. les demandes d'acompte seront traitées dans les mêmes conditions que celles faites auprès de l'ANAH de l'Etat.

- composition des dossiers :

I - dossiers de subvention pour les logements conventionnés :

- composition du dossier de demande de subvention :

* dossier administratif :

. attestation de propriété et statuts de la société propriétaire s'il y a lieu,

. engagement écrit du propriétaire de conventionner,

. relevé d'identité bancaire ;

* dossier technique :

. plans d'état des lieux et plans projets,

. devis de travaux détaillés et note prévisionnelle d'honoraires de maîtrise d'oeuvre, s'il y a lieu ;

* dossier financier :

. copie de la notification de subvention de l'ANAH,

. fiche de synthèse établie par la société Urbanis faisant apparaître le détail du calcul de la subvention prévisionnelle (intitulée notification d'engagement).

- composition du dossier de demande de paiement de la subvention :

* dossier administratif :

. attestation notariée de dépôt de la convention au Bureau des hypothèques

* dossier technique :

. attestation de visite de fin de chantier établie par la société Urbanis,

* dossier financier :

. convention d'attribution de subvention signée,

. copie des factures de travaux et d'honoraires acquittées,

. fiche de synthèse mise à jour faisant apparaître le détail du calcul de la subvention définitive (intitulée ordre de paiement).

II - dossier de subvention des propriétaires occupants :

- composition du dossier de demande de subvention :

* dossier administratif :

. attestation de propriété,

. fiche familiale d'état civil datant de moins de 3 mois,

. copie de l'avis d'imposition de l'année n-2 et de la dernière taxe d'habitation,

. relevé d'identité bancaire,

. copie du procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété ayant décidé les travaux s'il y a lieu.

* dossier technique :

. copie du récépissé de dépôt du permis de construire ou de déclaration de travaux lorsque les travaux relèvent d'une telle autorisation,

. devis de travaux détaillés et note prévisionnelle d'honoraires de maîtrise d'oeuvre s'il y a lieu.

* dossier financier :

. attestation du syndic faisant apparaître le montant de la quote-part sur les travaux et honoraires à charge des copropriétaires demandeurs s'il y a lieu.

. fiche de synthèse établie par la société Urbanis faisant apparaître le détail du calcul de la subvention prévisionnelle (intitulée ordre d'engagement).

- composition du dossier de demande de paiement de la subvention :

* dossier administratif :

. attestation du syndic certifiant que le bénéficiaire de la subvention a acquitté sa quote-part s'il y a lieu.

* dossier technique :

. attestation de visite de fin de chantier établie par la société Urbanis

* dossier financier :

. convention d'attribution de subvention signée,

. copie de l'arrêté de permis de construire, le cas échéant,

. copie des factures de travaux et des honoraires acquittés,

. fiche de synthèse mise à jour faisant apparaître le détail du calcul de la subvention définitive (intitulée ordre de paiement).

III - dossier de subvention pour l'isolation phonique :

- composition du dossier de demande de subvention :

* dossier administratif :

. attestation de propriété ou titre de location,

. attestation de paiement de la taxe additionnelle au droit au bail (TADB) ou autorisation du propriétaire d'effectuer les travaux,

. relevé d'identité bancaire.

* dossier technique :

- . devis détaillé des travaux,
- . copie de la fiche technique du matériel posé,
- . attestation du propriétaire sur la localisation des fenêtres à poser.

* dossier financier :

- . convention d'attribution de subvention signée par le bénéficiaire,
- . fiche de synthèse établie par la société Urbanis faisant apparaître le détail du calcul de la subvention prévisionnelle (intitulée notification d'engagement).

- composition du dossier de demande de paiement de la subvention :

* dossier technique :

- . attestation de visite de fin de chantier établie par la société Urbanis,

* dossier financier :

- . convention d'attribution de subvention signée,
- . copie de factures de travaux acquittées,
- . fiche de synthèse mise à jour faisant apparaître le détail du calcul de la subvention définitive (intitulée ordre de paiement).