

## **Le Conseil,**

Vu le rapport du 15 mai 1998, par lequel monsieur le président :

### **A - Expose ce qui suit :**

Par délibérations en date du 31 octobre 1996 et du 9 juin 1997, le conseil de communauté a décidé d'ouvrir la concertation et de lancer un diagnostic de réalisation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat Rhône-amont (OPAH) concernant les communes de Décines Charpieu, Rillieux la Pape et Vaulx en Velin.

Le diagnostic conclut à l'opportunité de l'OPAH multisite Rhône-amont et démontre que, pour être efficaces et suffisamment incitatifs, les dispositifs de subvention de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH) et de l'Etat doivent être complétés par des aides des collectivités locales.

Le périmètre opérationnel pour Décines Charpieu comprendrait :

- le centre ancien et le lotissement de La Soie avec un objectif de 55 logements à réhabiliter,
- trois copropriétés en OPAH classique et/ou en opération sur façades.

Le périmètre opérationnel pour Rillieux la Pape comprendrait :

- les anciens bourgs de Crépieux, Rillieux Village et Vancia, ainsi que le lotissement du parc Genevrey, avec un objectif de 40 logements à réhabiliter,
- huit copropriétés en OPAH classique et/ou en opération sur façades situées dans le quartier de la Roue ou de la ville nouvelle.

Pour Vaulx en Velin, le périmètre opérationnel comprendrait :

- le centre ancien et le lotissement de La Soie avec un potentiel identifié de 42 logements à réhabiliter,
- les dix-sept copropriétés des quartiers Sauveteurs-Cervelières, Barges et Grappinières, dont huit pourraient faire l'objet des dispositifs spécifiques OPAH copropriétés dégradées,
- les trois copropriétés des Vernay qui pourraient faire l'objet d'une opération sur façades.

L'opération vise à favoriser l'amélioration du cadre de vie du parc privé immobilier bâti, tant sur le parc ancien que dans le parc de copropriétés récentes, à travers les dispositifs de l'OPAH classique et de l'OPAH copropriétés dégradées.

Elle a comme principaux objectifs :

- aider au maintien des populations, propriétaires ou locataires de leur logement, dans de bonnes conditions de confort ou d'entretien de leur maison ou de leur immeuble,
- conforter les propriétaires occupants dans les copropriétés,
- favoriser, dans le cadre d'un plan de patrimoine à mettre en place, les travaux dans les parties communes pour revaloriser l'image des immeubles en copropriété, participant ainsi aux projets de requalification des quartiers,
- maintenir l'attractivité de certains secteurs dans le cadre d'opérations sur façades ou vitrines.

Le présent rapport a pour objet de fixer les engagements respectifs de l'ANAH, de l'Etat, de la communauté urbaine de Lyon, des communes de Décines Charpieu, Rillieux la Pape et Vaulx en Velin pour les années 1998, 1999 et 2000 et de définir le dispositif financier des aides à l'amélioration de l'habitat des collectivités locales.

**L'Etat s'engage pour les trois communes à :**

1 - réserver une dotation de primes à l'amélioration de l'habitat (PAH) destinées aux propriétaires occupants pour un montant de 5 000 000 F qui se décompose de la manière suivante :

- pour le parc ancien : dotation de 40 primes à l'amélioration de l'habitat (PAH) destinées aux propriétaires occupants pour un montant de 600 000 F.

Les taux de subvention applicables dans le cadre de l'OPAH classique seront ceux en vigueur au moment du dépôt de dossiers. A titre indicatif, au jour de la signature de la convention, les taux applicables en OPAH sont les suivants :

. les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures à 50 % des plafonds des prêts d'accession à la propriété (PAP) bénéficient d'une subvention de l'Etat à hauteur de 35 % des travaux plafonnés à 70 000 F,

. les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures à 70 % des plafonds PAP bénéficient d'une subvention de l'Etat à hauteur de 25 % des travaux subventionnables plafonnés à 70 000 F,

- pour les copropriétés récentes : dotation de PAH destinées aux propriétaires occupants pour un montant de 4 400 000 F :

a) - en OPAH classique :

Les taux de subvention applicables dans le cadre de l'OPAH classique seront ceux en vigueur au moment du dépôt des dossiers. A titre indicatif, au jour de la signature de la convention, les taux applicables en OPAH classique sont les suivants :

. les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures à 50 % des plafonds PAP bénéficient d'une subvention de l'Etat à hauteur de 35 % des travaux subventionnables plafonnés à 70 000 F,

. les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures à 70 % des plafonds PAP bénéficient d'une subvention de l'Etat à hauteur de 25 % des travaux subventionnables plafonnés à 70 000 F.

b) - en OPAH copropriétés dégradées

A propos des copropriétés dégradées qui s'engageront dans une programmation globale de requalification des parties communes, l'Etat précisera par convention d'application les dispositions particulières applicables à ce type d'opérations.

Au titre de régime particulier et s'agissant de travaux subventionnés par ailleurs par les collectivités locales, les propriétaires occupants bénéficieront de PAH au taux de :

. 40 % si leurs ressources sont inférieures à 60 % des plafonds PAP,

. 30 % si leurs ressources sont comprises entre 60 % et 100 % des plafonds PAP (sur la base d'un montant de travaux plafonnés à 85 000 F par logement).

Les conventions d'application mettant en oeuvre ces dispositifs particuliers s'appuieront sur un plan de patrimoine et un programme de travaux, le cas échéant pluriannuels, décidés par les copropriétaires et validés par les partenaires publics. Ces conventions seront signées à la fois par les cosignataires de la présente convention et par les représentants des copropriétés concernées.

2 - verser l'aide personnalisée au logement dans les conditions fixées par la loi du 3 janvier 1977

**L'ANAH s'engage dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles à :**

1° - *accorder prioritairement ses aides et à réserver pour cela un crédit de 4 600 000 F sur trois ans pour les trois communes correspondant au subventionnement de logements locatifs,*

2° - *appliquer aux dossiers déposés dans le cadre de l'opération pendant la durée d'effet de la convention les règles générales arrêtées par le conseil d'administration de l'ANAH, sous réserve des conditions particulières suivantes :*

*a) - en OPAH classique*

Les taux de subvention applicables seront ceux en vigueur au moment du dépôt des dossiers.

A titre indicatif, au jour de la signature de la convention, les taux applicables en OPAH sont les suivants :

. les propriétaires qui s'engagent à conventionner les logements réhabilités bénéficient d'une subvention ANAH à hauteur de 40 % des travaux subventionnables plafonnés,

. hors conventionnement, la subvention de l'ANAH est de 25 % du montant des travaux subventionnables plafonnés.

*b) - en OPAH copropriétés dégradées*

A propos des copropriétés dégradées qui s'engageront dans une programmation globale de requalification des parties communes, l'ANAH précisera par convention d'application les dispositions particulières applicables à ce type d'opérations.

En particulier pourront être pris en considération au delà des travaux normalement subventionnables :

. les réfections de façades dans leur globalité si celles-ci nécessitent des travaux d'étanchéité et de reprise de maçonnerie,

. les réfections de halls et de cages d'escalier si elles font l'objet d'un programme global comportant une mise aux normes des réseaux et, le cas échéant, l'installation d'interphones ou le changement des portes palières,

. les travaux de sécurisation des caves (éclairage, porte) à l'exclusion des réfection de peinture,

. l'isolation des menuiseries indépendamment de l'isolation des façades.

Les conventions d'application mettant en oeuvre ces dispositifs particuliers s'appuieront sur un plan de patrimoine et un programme de travaux, le cas échéant pluriannuels, décidés par les copropriétaires et validés par les partenaires publics. Ces conventions seront signées à la fois par les cosignataires de la présente convention et par les représentants de copropriétés concernées.

**Les communes de Décines Charpieu, Rillieux la Pape et Vaulx en Velin s'engagent à mettre en place plusieurs types d'aides :**

*1 - Aides au maintien de la fonction sociale de l'habitat et à sa diversification :*

*a) - en OPAH classique*

- pour le parc ancien et les anciens sites de lotissement de Décines Charpieu, Rillieux la Pape et Vaulx en Velin :

. l'aide apportée aux bailleurs au titre du conventionnement :

\* la ville de Décines Charpieu s'engage à réserver une enveloppe de 200 000 F pour les trois années de l'opération correspondant aux financements de dix logements conventionnés,

\* la ville de Vaulx en Velin s'engage à réserver une enveloppe de 65 000 F pour les trois années de l'opération correspondant aux financements de cinq logements conventionnés.

Cette aide est portée à 20 % du montant des travaux subventionnables plafonnés. Le total des subventions ne pourra dépasser 55 % du coût total de l'opération.

. l'aide apportée aux propriétaires occupants aux revenus modestes :

\* la ville de Décines Charpieu s'engage à réserver une enveloppe de 227 000 F pour les trois années de l'opération,

\* la ville de Rillieux la Pape s'engage à réserver une enveloppe de 133 000 F pour les trois années de l'opération,

\* la ville de Vaulx en Velin s'engage à réserver une enveloppe de 160 000 F pour les trois années de l'opération.

Ces aides permettront :

. pour les propriétaires occupants aux revenus modestes :

\* d'accorder une aide complémentaire à la PAH à hauteur de 35 % pour les personnes dont les revenus sont inférieurs à 50 % des plafonds PAP,

\* d'accorder une aide complémentaire à la PAH à hauteur de 25 % pour les personnes dont les revenus sont inférieurs à 70 % des plafonds PAP,

\* d'accorder une aide de 30 % concernant les propriétaires occupants non bénéficiaires de la PAH dont les revenus sont inférieurs à 100 % des plafonds PAP.

Ces aides des collectivités concernent les travaux engagés dans les parties privatives du logement et/ou dans les parties communes de l'immeuble (cas des copropriétés).

. dans le cadre de la volonté de diversifier l'habitat et les profils des propriétaires occupants, d'accorder un soutien financier de 15 % aux propriétaires occupants non bénéficiaires de la PAH dont les revenus sont inférieurs à 150 % des plafonds PAP.

Cette aide concerne les travaux exclusivement engagés dans les parties communes de l'immeuble (cas des copropriétés) ou maison.

. pour les lotissements, dans le cadre de la volonté d'inciter à la requalification des parties communes des maisons en lotissement (souvent en copropriétés) et d'accompagner les propriétaires occupants dans cette dynamique, d'accorder un soutien financier concernant les propriétaires occupants bénéficiaires de la PAH et aux propriétaires non bénéficiaires de la PAH dont les revenus sont inférieurs à 150 % des plafonds PAP.

Cette aide se décline dans les conditions décrites précédemment ; elle concerne les travaux exclusivement engagés dans les parties communes de l'immeuble (cas des copropriétés) et réalisés dans le cadre d'un projet global décidé par la copropriété.

- pour les copropriétés récentes de Décines Charpieu et Rillieux la Pape, l'aide apportée aux copropriétaires occupants :

\* la ville de Décines Charpieu s'engage à réserver une enveloppe de 70 000 F pour les trois années de l'opération,

\* la ville de Rillieux la Pape s'engage à réserver une enveloppe de 650 000 F pour les trois années de l'opération.

Les modalités d'attribution des aides des collectivités apportées aux propriétaires occupants des copropriétés récentes de Décines Charpieu et Rillieux la Pape sont identiques à celles pratiquées dans le parc ancien.

Les subventions de collectivités apportées aux propriétaires occupants sont calculées sur la base d'un montant de travaux plafonnés à 100 000 F par logement. La nature des travaux subventionnables est celle définie par l'Etat.

#### *b) - en OPAH copropriétés dégradées*

- pour les propriétaires occupants des copropriétés des quartiers Sauveteurs-Cervelières, Barges et Grappinières à Vaulx en Velin, la ville de Vaulx en Velin s'engage à réserver une enveloppe de 1 970 000 F pour les trois années de l'opération. Ces aides permettront :

\* dans le cadre du maintien des propriétaires occupants dont les revenus sont modestes et de la volonté de permettre à ces propriétaires de participer à la requalification de leur habitat sans les contraindre à un endettement inacceptable et insoutenable, d'accorder une aide complémentaire à la PAH à hauteur de 35 % pour les personnes dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds PAP et de 25 % pour les personnes dont les revenus sont inférieurs à 100 % des plafonds PAP,

\* dans le cadre de la volonté de diversifier l'habitat, de maintenir les copropriétaires dont les profils sont intermédiaires et d'accorder une aide de 30 % pour les propriétaires occupants non bénéficiaires de la PAH dont les revenus sont inférieurs à 120 % des plafonds PAP, de 15 % aux propriétaires occupants non bénéficiaires de la PAH dont les revenus sont inférieurs à 150 % des plafonds PAP.

Ces aides concernent les travaux engagés dans les parties privatives du logement et/ou sur les parties communes de l'immeuble pour les copropriétés des quartiers Barges et Grappinières.

Elles concernent les travaux exclusivement engagés avec une finalité d'économie d'énergie et décidés dans le cadre d'un projet global dans les parties communes de l'immeuble pour les copropriétés des quartiers Sauveteurs-Cervelières.

- pour les propriétaires bailleurs des quartiers Barges et Grappinières uniquement, à réserver une enveloppe de 950 000 F pour les trois années de l'opération.

Dans l'objectif d'impliquer les propriétaires bailleurs dans une réhabilitation des parties communes visant à réduire les charges locatives, tout en les incitant à réaliser des travaux de mise aux normes complète des logements (sécurité, confort), la ville accordera une aide de 25 % du montant de travaux subventionnables et plafonné dans les mêmes conditions que l'ANAH, sous condition de mise aux normes complète du logement si des travaux dans les parties communes sont prévus et d'un engagement du bailleur à modérer son loyer pendant une durée de neuf ans.

#### *2 - Aide à caractère social au bénéfice des locataires*

Les villes de Décines Charpieu, Rillieux la Pape et Vaulx en Velin s'engagent à mettre en place une subvention à caractère social pour les locataires de condition modeste qui ne bénéficient d'aucune aide à caractère social par ailleurs et qui sont éligibles à l'aide de l'ANAH sociale.

Cette aide représentera 10 % du montant de travaux subventionnable et plafonné dans les mêmes conditions que l'ANAH sociale.

### 3 - Actions d'amélioration du cadre de vie

#### - L'isolation phonique

Pour les propriétaires occupants et bailleurs situés dans le périmètre restreint, dans l'objectif d'améliorer l'attractivité de l'habitat le long des voiries bruyantes et de participer au financement du surcoût lié à la pose des menuiseries isolantes phoniques :

- . la ville de Décines Charpieu s'engage à réserver une enveloppe de 20 000 F pour les trois années de l'opération,
- . la ville de Rillieux la Pape s'engage à réserver une enveloppe de 20 000 F pour les trois années de l'opération,
- . la ville de Vaulx en Velin s'engage à réserver une enveloppe de 20 000 F pour les trois années de l'opération.

Ces enveloppes permettront d'accorder une aide de 25 % du montant des travaux plafonné à 4 000 F par fenêtre et sous condition que le montant total des subventions ne dépasse pas 80 % du montant total des travaux liés à la pose des menuiseries phoniques.

#### - Les vitrines

Pour les propriétaires de murs ou fonds de commerces situés dans le périmètre de l'opération vitrine :

- . la ville de Décines Charpieu s'engage à réserver une enveloppe de 85 000 F pour les trois années de l'opération,
- . la ville de Rillieux la Pape s'engage à réserver une enveloppe de 56 500 F pour les trois années de l'opération,
- . la ville de Vaulx en Velin s'engage à réserver une enveloppe de 85 000 F pour les trois années de l'opération.

Ces enveloppes permettront d'accorder une aide de 30 % du montant des travaux plafonné à 2 500 F par mètre carré de vitrine.

#### - L'opération sur les façades

. dans le parc ancien, pour les immeubles ou maisons situés dans le périmètre de l'opération sur les façades :

- \* la ville de Rillieux la Pape s'engage à réserver une enveloppe de 360 000 F pour les trois années de l'opération,
- \* la ville de Vaulx en Velin s'engage à réserver une enveloppe de 180 000 F pour les trois années de l'opération.

Ces enveloppes permettront, sur un périmètre restreint, d'accorder une aide de 30 % du montant des travaux plafonné à 20 000 F par façade (maximum de quatre façades par bâtiment).

. dans le parc en copropriétés récentes :

- \* la ville de Décines Charpieu s'engage à réserver une enveloppe de 180 000 F pour les trois années de l'opération,
- \* la ville de Rillieux la Pape s'engage à réserver une enveloppe de 340 000 F pour les trois années de l'opération,
- \* la ville de Vaulx en Velin s'engage à réserver une enveloppe de 1 000 000 F pour les trois années de l'opération.

Ces enveloppes permettront d'accorder une aide de 20 % du montant des travaux réalisés sur les ravalements sous condition de l'élaboration d'un plan de patrimoine et d'un plafond de travaux minimum de 5 000 F par logement et maximum de 18 000 F par logement.

**La communauté urbaine de Lyon s'engage à participer à ces aides à parité avec les communes de Décines Charpieu, Rillieux la Pape et Vaulx en Velin selon les mêmes modalités, à l'exception de l'opération portant sur les façades.**

*1 - Aide au maintien de la fonction sociale de l'habitat et à sa diversification :*

*a) - en OPAH classique :*

- dans le parc ancien et les anciens sites de lotissements de Décines Charpieu, Rillieux la Pape et Vaulx en Velin :

\* les aides apportées aux bailleurs au titre du conventionnement :

. la Communauté urbaine s'engage à participer à la production de 15 logements conventionnés dans le parc ancien et à réserver une enveloppe de 265 000 F pour les trois années d'opération selon les mêmes modalités que les communes,

\* les aides apportées aux copropriétaires occupants :

. la Communauté urbaine s'engage à réserver une enveloppe de 520 000 F pour les trois années de l'opération,

- pour les copropriétés récentes de Décines Charpieu et Rillieux la Pape, la Communauté urbaine s'engage à réserver une enveloppe de 720 000 F pour les trois années de l'opération pour les aides apportées aux propriétaires occupants.

*b) - en OPAH copropriétés dégradées :*

- pour les propriétaires occupants des quartiers Sauveteurs-Cervelières, Barges et Grappinière à Vaulx en Velin, la Communauté urbaine s'engage à réserver une enveloppe de 1 970 000 F pour les trois années de l'opération ;

- pour les propriétaires bailleurs des quartiers Barges et Grappinières uniquement, la Communauté urbaine s'engage à réserver une enveloppe de 950 000 F pour les trois années de l'opération.

*2 - Aide à caractère social au bénéfice des locataires*

La Communauté urbaine s'engage à mettre en place une subvention à caractère social pour les locataires de conditions modestes qui ne bénéficient d'aucune aide à caractère social par ailleurs et qui sont éligibles à l'aide de l'ANAH sociale.

En conséquence, la Communauté urbaine s'engage à accorder une aide de 10 % du montant de travaux subventionnables et plafonné dans les mêmes conditions que l'ANAH sociale.

*3 - Les actions d'amélioration du cadre de vie*

- L'isolation phonique :

- pour les propriétaires occupants et bailleurs situés dans le périmètre, la Communauté urbaine s'engage à réserver une enveloppe de 60 000 F pour les trois années de l'opération.

- Les vitrines :

- pour les propriétaires de murs ou de fonds de commerces situés dans le périmètre de l'opération vitrine, la Communauté urbaine s'engage à réserver une enveloppe de 226 500 F pour les trois années de l'opération.

Le suivi-animation de l'OPAH a été confié à l'Association pour la restauration immobilière du Rhône (ARIM) et constitue la deuxième phase du marché n° 97-0974 G passé après appel d'offres restreint décidé par délibérations en date des 31 octobre 1996 et 9 juin 1997.

Conformément à la loi d'orientation pour la ville (loi n° 91-682 du 13 juillet 1991), le projet de convention d'OPAH a été mis à disposition du public du 2 avril au 2 mai 1998 inclus ;

**B - Propose** de délibérer en conséquence ;

Vu le présent dossier ;

Vu ses délibérations respectivement en date des 31 octobre 1996 et 9 juin 1997 ;

Vu la loi du 3 janvier 1977 ;

Vu la loi d'orientation pour la ville (loi n° 91-682 du 13 juillet 1991) ;

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

#### **DELIBERE**

**1° - Prend** acte de la mise à disposition du public du projet de convention.

**2° - Autorise** monsieur le président à :

a) - signer la convention d'opération entre l'Etat, l'ANAH, les communes de Décines Charpieu, Rillieux la Pape, Vaulx en Velin et la communauté urbaine de Lyon selon les conditions exposées ci-dessus, les conventions d'application particulières pour les copropriétés de Vaulx en Velin bénéficiant des dispositifs d'OPAH copropriétés dégradées, les conventions attributives de subvention avec les différents bénéficiaires,

b) - signer les conventions de participation financière avec les communes concernées par la mission de suivi-animation et à percevoir les participations financières correspondantes.

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

**4° - Les dépenses** seront prélevées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget de la Communauté urbaine -exercices 1998 et suivants - compte 657 280 - fonction 653 - opération 0117.

**5° - Les recettes** seront inscrites au budget de la Communauté urbaine - exercices 1998 et suivants - comptes 747 400 - fonction 653 - opération 0117.

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