

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 décidé de signer une convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) avec l'ANAH, l'Etat et la ville de Lyon sur les pentes de la Croix-Rousse à Lyon 1er.

Les résultats de l'OPAH qui s'est déroulée de 1993 à 1995 sur le même périmètre ont permis de confirmer que :

- les majorations des subventions actuelles accordées par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) pour les logements dont le loyer est plafonné (logements conventionnés) ne suffisent pas à combler la perte de recette locative directement liée au plafonnement du loyer,
- 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 la prime ne peuvent engager des travaux de réhabilitation que très limités.

C'est pourquoi, lors de la mise en place de cette nouvelle OPAH, le conseil de communauté a décidé de maintenir le dispositif d'aides financières déjà en place au bénéfice des propriétaires bailleurs qui conventionneraient leurs loyers et des propriétaires occupants à faibles ressources.

La Communauté urbaine et la ville de Lyon ont réservé à cet effet et pour la durée de l'opération une enveloppe de 6 300 000 F, financée à part égale par chacune des collectivités.

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

- des subventions pour les propriétaires bailleurs qui acceptent de plafonner leur loyer (logements conventionnés). En contrepartie, l'ANAH appliquerait à sa subvention un taux majoré de 10 % (soit 45 % au lieu de 35 %). 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 en loyer libre.

L'objectif serait de subventionner 120 logements conventionnés dont 15 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 complémentaires ou non de la PAH attribuée par l'Etat.

L'objectif serait de subventionner des travaux d'amélioration des parties communes pour 60 logements.

Les subventions seraient attribuées dans le cadre des enveloppes de crédits réservés par la ville de Lyon et par la Communauté urbaine, soit 3 150 000 F pour chacune des collectivités.

Il vous est proposé de confier, par convention de mandat, la gestion administrative des dossiers de subvention à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) qui a en charge le suivi et l'animation de l'OPAH.

Le montant de cette mission de gestion administrative des dossiers est évalué pour la durée de l'opération à 315 690 F HT, soit 380 722 F TTC.

Il sera financé par la Communauté urbaine à hauteur de 80 %, soit 304 578 F TTC, et à 20 % par la ville de Lyon, soit 76 144 F TTC.

Il sera payé à la fin de chaque année civile, sur présentation d'un document faisant un état détaillé des dossiers traités.

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

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

B - Propose de l'autoriser, d'une part, à accepter le dispositif d'aides complémentaires et les modalités d'attribution des subventions versées par la Communauté urbaine et la ville de Lyon, telles qu'elles sont exposées ci-dessus et dans l'annexe du présent rapport, d'autre part, à signer la convention de mandat de gestion administrative des aides à intervenir entre la SERL, la ville de Lyon et la Communauté urbaine et à percevoir la participation de la ville de Lyon, enfin de fixer l'imputation de la dépense ainsi que l'inscription de la recette ;

Vu le présent dossier ;

Vu sa délibération en date du 22 janvier 1996 ;

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

DELIBERE

1° - Autorise monsieur le président à :

a) - accepter le dispositif d'aides complémentaires et les modalités d'attribution des subventions versées par la Communauté urbaine et la ville de Lyon, telles qu'elles sont exposées ci-dessus et dans l'annexe de la présente délibération,

b) - signer la convention de mandat de gestion administrative des aides à intervenir entre la SERL, la ville de Lyon et la Communauté urbaine et à percevoir la participation de la ville de Lyon.

2° - La dépense de 380 722 F TTC sera imputée au budget de la Communauté urbaine - exercices 1996 et suivants - section de fonctionnement - sous-chapitre 961-10 - article 662-93.

3° - La recette de 79 144 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 complexe des pentes de la Croix-Rousse - Lyon 1er

I - Régime des subventions :

les subventions pour les propriétaires bailleurs :

- bénéficiaires : le propriétaire bailleur qui signe avec l'Etat une convention fixant le prix du loyer pendant 9 ans,
- localisation : le logement doit être situé dans le périmètre de l'OPAH,
- conditions d'attribution : selon les règles définies par l'ANAH et dès lors que la recevabilité du dossier aura été admise au titre de la subvention de l'ANAH,
- taux :

- . pour les logements ayant un loyer conventionné : 35 %
- . pour les logements ayant un loyer conventionné dans les conditions du programme social thématique (PST) départemental : 70 %,

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

Il est important de noter que l'assiette qui avait été retenue pour l'OPAH 1993-1994 se référait aux travaux subventionnables non plafonnés, ce qui explique une sensible hausse des taux de subvention proposés, le montant de subvention par rapport au montant réel des travaux restant le même. Ainsi, le taux de 35 % des travaux subventionnables plafonnés est équivalent au taux de 25 % des travaux subventionnables non plafonnés.

Cette nouvelle assiette est proposée dans un souci d'harmonisation avec les autres OPAH de la Communauté urbaine.

Le total des subventions accordées par l'ANAH et les collectivités locales ne pourrait en aucun cas dépasser 55 % du coût réel des travaux pour les logements conventionnés et 85 % pour les logements en PST.

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 de moins de 5 logements.

les subventions pour les propriétaires occupants :

- bénéficiaires : les propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas 150 % des plafonds de ressources des anciens prêts d'accession à la propriété (PAP),

- localisation du bien : le propriétaire doit être domicilié dans le périmètre de l'OPAH,

- conditions d'attribution :

- . les travaux concernés sont les travaux sur les parties communes uniquement, à l'exception des travaux de ravalement de façade sauf lorsqu'ils sont inclus dans une opération d'ensemble de réhabilitation des parties communes,

- . pour les propriétaires bénéficiant de la PAH, la subvention serait attribuée selon les règles définies par l'Etat pour la PAH ; elle serait attribuée automatiquement dès lors que l'Etat aurait notifié au propriétaire l'attribution de la PAH,

- . pour les autres propriétaires occupants, elle serait attribuée selon les règles définies par l'Etat pour la PAH,

- taux :

- . pour les propriétaires dont le revenu net imposable de l'année n-2 (n correspond à l'année de dépôt de la demande) est inférieur ou égal à 70 % du plafond de ressources retenu pour accéder aux anciens prêts PAP : 50 %,

. pour les propriétaires dont le revenu net imposable de l'année n-2 (n correspond à l'année de dépôt de la demande) est supérieur à 70 % et inférieur ou égal à 100 % du plafond de ressources retenu pour accéder aux anciens prêts PAP 40 %,

. pour les propriétaires dont le revenu net imposable de l'année n-2 (n correspond à l'année de dépôt de la demande) est supérieur à 100 % et inférieur ou égal à 150 % du plafond de ressources retenu pour accéder aux anciens prêts PAP : 20 %,

- assiette : la quote-part du propriétaire sur le coût TTC des travaux et des honoraires.

II - Les modalités d'attribution et de versement des subventions :

- les subventions seraient attribuées dans le cadre des enveloppes de crédits réservés par la ville de Lyon et la Communauté urbaine, soit 3 150 000 F pour chacune des collectivités,

- elles feraient l'objet d'un dossier de demande de subvention dont la composition est jointe en annexe,

- les conventions d'attribution de subvention seront signées respectivement par les élus responsables de chacune des collectivités, le bénéficiaire ou son mandataire et visées par l'organisme chargé de l'instruction du dossier,

- les travaux subventionnés devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la signature de la convention de paiement. Une prorogation de ce délai pourra toutefois être accordée à la demande du bénéficiaire et sur accord des élus responsables,

- les subventions seraient payées au bénéficiaire ou à son mandataire (administrateur de biens agissant en qualité de régisseur ou de syndic), par chacune des collectivités pour la part qui la concerne, au vu d'un dossier présenté par l'organisme chargé de l'instruction du dossier et comportant les pièces qui sont désignées dans la présente annexe,

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

III - Composition des dossiers

Dossier 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, état des lieux et plans de projet,
. 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 SERL 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 aux Bureau des hypothèques,

* Dossier technique :

. attestation de visite de fin de chantier établie par la SERL,

* 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).

Dossier de subvention pour les 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 les honoraires à charge des copropriétaires demandeurs s'il y a lieu,
. fiche de synthèse établie par la SERL 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 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 SERL,

* Dossier financier :

. convention d'attribution de subvention signée,
. copie de l'arrêté de permis de construire, le cas échéant,
. copie de 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).