

Séance publique du 26 février 2001

Délibération n° 2001-6409

commission principale : urbanisme, habitat et développement social

commission (s) consultée (s) pour information : finances et programmation

commune (s) : Bron - Chassieu - Corbas - Jonage - Meyzieu - Mions - Saint Priest

objet : **Opération programmée d'amélioration de l'habitat intercommunale "est" - Bilan de la concertation - Subventions - Convention**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

Le Conseil,

Vu le rapport du 14 février 2001, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération en date du 27 septembre 1999, le Conseil a approuvé le principe d'engager une consultation en vue de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisite dans différentes communes de l'est lyonnais. La mission d'étude était confiée au comité départemental d'habitat du Rhône (CDHR) le 10 mars 2000 et le Conseil a ouvert la concertation le 27 septembre 1999.

L'ensemble du secteur étudié se compose de différents types de bâtis hétérogènes.

Les centres-bourgs et les centres-villes constituent un potentiel d'attractivité important lié à la mixité des fonctions urbaines ; des interventions sont notamment envisagées pour requalifier les nombreux locaux vacants situés au-dessus des commerces.

Les secteurs pavillonnaires connaissent des problèmes de vieillissement du bâti, en particulier de l'enveloppe (façades, couverture, zinguerie). Quelques lotissements présentent aussi les signes d'une fragilisation qu'il convient de prévenir. Ces caractéristiques sont également observables dans plusieurs copropriétés récentes situées dans le périmètre de l'OPAH.

L'ancien bâti rural clairsemé constitue, quant à lui, un enjeu d'adaptation, par les transformations d'usage ou les agrandissements qu'il peut générer.

Le parc privé appartient majoritairement à des propriétaires occupants (80 % de l'ensemble). Leurs ressources sont en général modestes dans les copropriétés et les secteurs pavillonnaires et un peu plus élevées dans les centres-villes et centres-bourgs.

Le marché locatif est parfois relativement tendu, notamment dans les centres-villes où les loyers peuvent être supérieurs à 50 F au mètre carré.

La demande de logements locatifs est soutenue. Elle émane notamment de jeunes à la recherche d'un premier logement, d'étudiants (Bron et Saint Priest) et de personnes retraitées qui souhaitent se rapprocher des services et des commerces situés en centre-ville.

Les projets urbains à l'échelle des communes sont nombreux et pourraient servir de moteur à la mobilisation de l'initiative privée. Certaines communes poursuivent une logique de restructuration ou de rénovation de leur centre (projets de démolitions-reconstructions et renouvellement urbain). D'autres sont plus orientées vers un renforcement de la centralité historique qui privilégie l'intervention sur l'existant, tout en encourageant la réalisation, en complément, d'opérations nouvelles.

Le diagnostic conclut à l'opportunité d'une OPAH multisite et propose, pour être efficace et suffisamment incitatif, que le dispositif de subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et de l'Etat soit complété par des aides des collectivités locales.

Le périmètre d'intervention comporterait les secteurs suivants :

- Bron : les copropriétés Saint Exupéry, le Mas de la Radue, le Petit Parilly, le Mas de la Forêt, le Mas Rebuffer, les Bayttières et le Kimmerling,
- Chassieu : le quartier des Roberdières - cité Rabaud et petites Roberdières - le Mont Saint Paul et la route de Genas),
- Corbas : l'ensemble du territoire communal,
- Jonage : le centre-ville,
- Meyzieu : le centre-ville, le vieux village et le quartier de la Jacquièrre,
- Mions : l'ensemble du territoire communal, hormis le périmètre de la ZAC "du Centre",
- Saint Priest : le vieux village, le quartier de la Gare, la route d'Heyrieux et le quartier de Manissieux.

L'objectif serait de subventionner 485 logements environ, dont 167 locatifs et 318 occupés par leurs propriétaires.

Les loyers seraient conventionnés après travaux pour 25 logements et 10 seraient conventionnés dans le cadre du programme social thématique (PST) communautaire.

190 propriétaires occupants modestes pourraient bénéficier de subventions pour leurs logements ou leurs immeubles.

Ces objectifs s'inscrivent dans les orientations du programme local de l'habitat (PLH) arrêté par délibération en date du 20 novembre 1995, lesquelles visent à maintenir la fonction sociale du parc privé, la mixité et la diversification de l'habitat.

Le présent rapport a pour objet de :

- fixer les engagements respectifs de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), de l'Etat, des communes concernées et de la communauté urbaine de Lyon, signataires de la convention de l'OPAH intercommunale "est" pour les années 2001, 2002 et 2003,

- définir le dispositif financier des aides à l'amélioration de l'habitat des collectivités locales.

Les collectivités locales s'engagent, avec l'aide de l'Etat, à participer au financement de l'équipe de suivi-animation dont le coût de fonctionnement s'élève à 1 727 006,70 F HT (263 280,47 € HT), soit 2 065 500 F TTC (314 883,45 € TTC).

Par ailleurs, l'Etat et l'ANAH verseront des subventions d'aides aux travaux d'amélioration de l'habitat.

Les collectivités locales s'engagent à apporter :

- une aide complémentaire à la subvention de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur loyer,
- des aides aux propriétaires occupants bénéficiant de la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH) ; certaines communes apporteront mêmes des aides aux propriétaires occupants dont les ressources sont supérieures à celles prises en compte pour les plafonds de la PAH,
- des aides spécifiques à l'agrandissement ou à l'extension du bâti existant en faveur des propriétaires occupants,
- des aides pour réaffecter les locaux au-dessus des commerces,
- des aides pour participer à la mise aux normes des copropriétés,
- des aides pour l'isolation phonique le long de certains axes bruyants,
- des aides pour la valorisation du bâti rural.

Ainsi :

- l'Etat s'engagerait à :

- subventionner la communauté urbaine de Lyon pour la mise en place de l'équipe de suivi-animation à hauteur de 300 000 F (45 734,71 €) ;

- l'ANAH s'engagerait à :

. réserver une dotation de 190 primes PAH pour les propriétaires occupants et réserverait à cet effet un montant s'élevant à 1 424 000 F (217 087,40 €) pour les trois années,

. subventionner 157 logements locatifs (hors PST), tous types de travaux confondus. Elle réserverait, à cet effet, un montant de 3 969 000 F (605 070,15 €) pour les trois années,

. appliquer un taux de subvention de 40 % du montant des travaux subventionnables pour les logements conventionnés,

. instruire prioritairement les dossiers déposés dans le cadre de l'opération.

Les subventions attribuées par l'ANAH aux logements très sociaux répondant aux conditions du programme social thématique (PST) sont évaluées à 950 000 F (144 826,57 €) pour environ 10 logements. Elles seront prélevées sur l'enveloppe réservée au PST de la communauté urbaine de Lyon.

Les collectivités locales réservent une dotation globale de 5 496 000 F (837 859,80 €).

Ces aides seront apportées à parité entre la communauté urbaine de Lyon et chacune des Communes pour les dossiers les concernant. Les modalités d'attribution et de versement des aides sont définies dans une annexe au dossier.

Ainsi :

- la Communauté urbaine s'engage à :

. financer avec les participations des communes de Bron, Chassieu, Corbas, Jonage, Meyzieu, Mions, Saint Priest et la subvention de l'Etat, le coût de fonctionnement de l'équipe d'animation, pour un montant total de 2 065 500 F TTC (314 883,45 €) pour la durée de l'OPAH, la part de la Communauté urbaine étant de 1 412 400 F TTC (215 319,00 €) ;

. participer à hauteur de 2 748 000 F (418 929,90 €) au financement des aides à l'amélioration de l'habitat ;

- chaque Commune s'engage à : (cf. tableau ci-dessous)

. participer sur les trois ans au financement de l'équipe de suivi-animation en fonction des potentiels identifiés sur son territoire,

. participer au financement des aides à l'amélioration de l'habitat.

Communes	Financement suivi-animation	Aides à l'amélioration de l'habitat
Bron	60 940 F (soit 9 290,27 €)	478 000 F (soit 72 870,63 €)
Chassieu	11 860 F (soit 1 808,05 €)	93 000 F (soit 14 177,76 €)
Corbas	61 930 F (soit 9 441,17 €)	486 000 F (soit 74 090,22 €)
Jonage	14 760 F (soit 2 250,15 €)	116 000 F (soit 17 684,09 €)
Meyzieu	68 960 F (soit 10 512,88 €)	541 000 F (soit 82 474,92 €)
Mions	67 490 F (soit 10 288,78 €)	527 000 F (soit 80 340,63 €)
Saint Priest	67 160 F (soit 10 238,48 €)	507 000 F (soit 77 291,65 €)

Le suivi-animation de l'OPAH intercommunale "est" a été confié au comité départemental d'habitat du Rhône (CDHR) et constitue la deuxième tranche du marché n° 000 383 Q, passé après appel d'offres restreint décidé par délibération en date du 27 septembre 1999.

Conformément aux articles 4 et 21 de la loi d'orientation pour la ville (loi n° 91-682 du 13 juillet 1991), le projet d'OPAH a été mis en concertation préalable le 17 juillet 2000. Le bilan ne fait ressortir aucun élément de nature à entraîner une modification des documents présentés.

Le dossier, ainsi constitué, a été inscrit à l'ordre du jour des conseils municipaux des sept communes concernées ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations en date des 20 novembre 1995 et 27 septembre 1999 ;

Vu les articles 4 et 21 de la loi d'orientation pour la ville (loi n° 91-682 du 13 juillet 1991) ;

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

DELIBERE

1° - Prend acte du bilan de concertation et de la mise à disposition du public du projet de convention.

2° - Accepte le principe d'un dispositif d'aides complémentaires à l'amélioration de l'habitat.

3° - Autorise monsieur le président à :

a) - signer la convention d'opération entre l'Etat, l'ANAH, la Communauté urbaine et les communes de Bron, Chassieu, Corbas, Jonage, Meyzieu, Mions et Saint Priest, selon les conditions exposées ci-dessus,

b) - signer les conventions d'attribution de subventions entre la communauté urbaine de Lyon et les communes de Bron, Chassieu, Corbas, Jonage, Meyzieu, Mions et Saint Priest, respectivement pour les dossiers les concernant et les bénéficiaires, selon les conditions exposées dans le rapport annexé au dossier,

c) - percevoir les participations des communes de Bron, Chassieu, Corbas, Jonage, Meyzieu, Mions, Saint Priest et de l'Etat à la mission de suivi-animation.

4° - La dépense de 4 813 500 F TTC (733 813,34 € TTC), comprenant les aides aux travaux et le coût du suivi-animation financés par la Communauté urbaine, sera prélevée sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercices 2001 et suivants - comptes 0657280 et 0622800 - fonction 0824 - opération 0117.

5° - Les recettes attendues seront inscrites au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2001 et suivants - section de fonctionnement - comptes 0747 180 et 0 747 400 - fonction 0824 - opération 0117.

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