

Séance publique du 26 février 2001

Délibération n° 2001-6410

commission principale : urbanisme, habitat et développement social

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

commune (s) : Décines Charpieu - Rillieux la Pape

objet : **Reconduction de l'OPAH Rhône-amont - Avenant n° 3**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Développement social urbain

Le Conseil,

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

L'opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH) Rhône-amont programmée pour une durée de trois ans est arrivée à son terme au 31 décembre 2000. Cette opération complexe, portant sur trois communes (Décines Charpieu, Rillieux la Pape et Vaulx en Velin) concernant le parc ancien, les copropriétés récentes et les copropriétés dégradées fait apparaître un bilan positif et des besoins qui demeurent importants.

Ainsi, pour le parc ancien, les objectifs en terme de nombre de logements réhabilités ont été dépassés (soit 246 logements sur un objectif initial de 142). Il reste cependant un potentiel important de logements inconfortables et d'immeubles en état d'entretien moyen ou mauvais (évalué à 530) qui nécessitent une poursuite de l'intervention, avec comme objectif de concourir à l'amélioration d'environ 160 logements.

En ce qui concerne les copropriétés classiques et dégradées, une dynamique importante de programmation a été engagée. Les dossiers d'engagement de travaux se sont d'ailleurs accélérés en 2000. Cependant, l'ensemble des travaux envisagés n'a pu être réalisé en raison, notamment, de la durée de montage d'un projet dans les copropriétés, souvent supérieur aux deux-trois ans de l'opération et des problèmes liés aux instances des copropriétés ainsi qu'en leurs capacités financières. Sur les 61 copropriétés présentes dans le périmètre de l'opération, 24 ont bénéficié des aides de l'OPAH. Des besoins importants et identifiés en terme de travaux demeurent puisque le potentiel de nouveaux projets à engager est évalué à 20 pour les copropriétés.

En outre, après trois ans d'intervention, les enjeux ont évolué dans le cadre de la géographie prioritaire des contrats de ville et de l'articulation avec les actions de revalorisation globale des centres-bourgs, des lotissements et des quartiers plus récents.

Il reste donc un potentiel et des enjeux importants pour poursuivre la dynamique de qualité qui a été engagée dans le cadre de l'OPAH Rhône-amont.

Aussi convient-il, aujourd'hui, de prolonger l'OPAH Rhône-amont pour une durée de deux ans sur l'ensemble des volets d'intervention (parc ancien, copropriétés récentes et copropriétés dégradées).

S'agissant d'une reconduction globale, il convient également de reconduire les dispositifs d'aide financière mis en œuvre par les collectivités locales dans le cadre de cette opération au titre des actions d'accompagnement en les adaptant si nécessaire selon les territoires pour améliorer leur efficacité.

Les dispositions de la convention d'opération en date du 30 septembre 1998 modifiée par avenants en date des 5 septembre et 18 décembre 2000 resteraient inchangées.

Ces modifications concernaient :

- l'extension du périmètre initial de l'opération,
- la fongibilité des enveloppes financières de chaque collectivité locale et territoriale, affectées non plus par type d'action mais par financeur.

L'enveloppe financière initiale avait été estimée à 4 761 500 F pour la part de la Communauté urbaine. Le montant des subventions attribuées s'élève à 3 MF.

Dans le cadre de la prolongation de cette OPAH, les nouveaux engagements financiers des partenaires sont les suivants :

I- 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 2 540 000 F qui se décompose de la manière suivante :

- pour le parc ancien : dotation de PAH destinées aux propriétaires occupants.

Les taux de subvention applicables dans le cadre de l'OPAH classique seraient 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.

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'engageraient 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 bénéficieraient 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'appuieraient 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 seraient signées à la fois par les cosignataires de la convention et par les représentants des copropriétés concernées.

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

II - 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 1 810 000 F sur trois ans pour les trois communes correspondant au subventionnement de logements locatifs,

2 - appliquer aux dossiers déposés dans le cadre de la reconduction de l'opération 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'engageraient 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 réfections 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 des copropriétés concernées.

III - Pour les deux années de prolongation de l'opération :

- la ville de Décines Charpieu s'engage à réserver une enveloppe globale de 715 000 F,
- la ville de Rillieux la Pape s'engage à réserver une enveloppe globale de 860 000 F,
- la ville de Vaulx en Velin s'engage à réserver une enveloppe globale de 2 055 000 F.

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 : 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 : ces aides permettraient d'accorder :

. aux propriétaires occupants aux revenus modestes :

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

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

* 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.

Les modalités d'attribution des aides des collectivités apportées aux propriétaires occupants des copropriétés récentes de Décines Charpieu et de 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 plafonné à 100 000 F par logement. La nature des travaux subventionnables est celle définie par l'Etat.

b) - en OPAH copropriétés dégradées

Ces aides permettraient :

* 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 des Barges et de la Grappinière.

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 des Sauveteurs-Cervelières.

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 accorderait une aide de 25 % du montant de travaux subventionnables et plafonnée 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.

Ces enveloppes permettraient 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 :

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 ;

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) sur le parc des copropriétés récentes.

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.

IV - La Communauté urbaine 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.

Elle s'engage à réserver une enveloppe globale de 2 230 000 F pour les deux années de prolongation de l'opération.

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 ;

b) - en OPAH copropriétés dégradées

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 plafonnée dans les mêmes conditions que l'ANAH sociale.

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

- l'isolation phonique,
- les vitrines.

Conformément à la loi d'orientation pour la ville (loi n° 91-682 en date du 13 juillet 1991), cet avenant relatif à la reconduction de la convention d'OPAH devra être mis à disposition du public pendant une durée d'un mois.

Pour la mise en œuvre de cette prolongation de l'OPAH, il conviendrait également de recourir à la procédure d'attribution d'un marché public pour la mission de suivi-animation correspondante, qui sera proposé au Conseil lors d'une prochaine séance.

La rémunération du prestataire pourrait être financée à parité, entre, d'une part, la Communauté urbaine, d'autre part, les Communes au *pro rata* des objectifs pour chacun des sites concernés ;

Vu ledit dossier ;

Vu la loi en date du 3 janvier 1977 ;

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

Vu ses délibérations respectivement en date des 30 septembre 1998, 5 septembre et 18 décembre 2000 ;

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

DELIBERE

1° - Approuve le principe de reconduction de l'OPAH Rhône-amont.

2° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant n° 3 relatif à cette reconduction ainsi que 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 au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2001 et à inscrire au budget principal des exercices 2002 à 2004 - compte 657 280 - fonction 824 - opération 0117.

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