

## **Le Conseil,**

Vu le rapport du 15 mars 2000, par lequel monsieur le président :

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

Par délibération en date du 3 avril 1995, vous avez approuvé le principe d'engager une consultation en vue de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multisite, dans différents quartiers de la commune de Saint Fons : le centre-ville et le plateau des Clochettes.

Après une année d'études de réalisation en 1996, l'OPAH de Saint Fons est entrée en phase opérationnelle en 1997 et s'est terminée en décembre 1999.

Sur l'ensemble des secteurs concernés (centre-ville de Saint Fons et quartiers des Clochettes), le bilan de l'OPAH dépasse les objectifs fixés :

- 375 logements améliorés (objectif : 247),
- 16 MF de subventions engagées (14 programmées),
- 40,5 MF de travaux générés,
- 55 logements locatifs conventionnés (objectif : 48).

Conformément à sa vocation, cette opération a particulièrement contribué à :

- réduire l'inconfort du parc privé par l'incitation à la réhabilitation,
- maintenir la fonction sociale du parc, en incitant au conventionnement des loyers, afin de développer une offre adaptée aux ménages, locataires ou propriétaires, ayant des ressources limitées,
- remettre sur le marché des logements vacants après réhabilitation.

En accompagnement de l'OPAH, la commune de Saint Fons a mis en place une opération façades ainsi qu'une opération vitrines qui se termineront en juin 2000. Elles ont, aujourd'hui, permis la mise en valeur de 23 façades et la réfection de 47 vitrines.

La dynamique de réhabilitation, très fortement lancée par l'OPAH, se poursuit encore actuellement.

En effet, si une centaine de propriétaires s'est manifestée pendant l'année 1999 et a engagé des travaux de mise aux normes, une soixantaine n'a pas pu constituer sa demande auprès des différents financeurs.

Ces différents éléments ont justifié la demande de prolongation d'une année de l'OPAH de Saint Fons par les élus de la Commune.

Le bureau restreint en date du 10 janvier 2000 a accepté le principe de cette prolongation ainsi que la mobilisation des crédits d'études et d'aide aux travaux, soit 1 550 000 F TTC.

La commission permanente d'appels d'offres (CPAO) réunie le 22 février 2000, sollicitée par monsieur le vice-président chargé de l'habitat et du logement social, a donné son accord pour une prorogation d'un an des missions de l'opérateur chargé de cette OPAH par le biais d'un marché négocié sans mise en concurrence.

Cette procédure exceptionnelle a été retenue en application des articles 104-II -2° alinéa- et 308 du code des marchés publics. Elle a été jugée la mieux adaptée pour garantir la continuité de la dynamique de réhabilitation et, mettre à profit le savoir-faire et les investissements préalables importants réalisés par l'opérateur : le comité départemental pour l'habitat et l'aménagement rural (CDHAR), au cours de la phase opérationnelle de l'OPAH.

L'objectif de cette prolongation d'une année serait de subventionner 85 logements, dont 60 dans le centre-ville et 25 dans les copropriétés des clochettes.

Pour le centre-ville, le potentiel locatif est de 40 logements, dont la moitié à conventionner est située dans une quinzaine d'immeubles, pour certains en réhabilitation lourde.

Le potentiel propriétaires occupants est de l'ordre de 20 logements ; il concerne des travaux de mise aux normes partielles.

Pour la copropriété Les Résidences, les travaux dans les parties communes ont été engagés en novembre dernier. La période de chantier nécessite une présence forte de l'animateur d'OPAH en soutien au syndic et à la maîtrise d'œuvre technique, pour prévenir les risques de désolubilisation des ménages (copropriétaires occupants et bailleurs impécunieux). Par ailleurs, de nombreux propriétaires envisagent de réaliser des travaux de mise aux normes dans les parties privatives.

Cela concernerait environ 15 logements locatifs et 10 logements de propriétaires occupants.

L'objectif de cette année de prolongation par statut d'occupation est de 55 logements locatifs et 30 logements occupés par leurs propriétaires.

Par ailleurs, 20 logements auraient un loyer conventionné après travaux et trois au titre du programme social thématique (PST) de la communauté urbaine de Lyon.

Ces objectifs s'inscrivent dans les orientations du programme local de l'habitat (PLH) arrêté par délibération du conseil de Communauté 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, pour l'année 2000, les engagements respectifs de l'ANAH, de l'Etat, de la commune de Saint Fons, de la Communauté urbaine et de la copropriété Les Résidences, signataires de l'avenant à la convention d'OPAH pour l'année 2000. Le dispositif financier des aides à l'amélioration de l'habitat des collectivités locales reste celui de la convention d'OPAH initiale.

Ainsi, l'Etat s'engagerait à réserver une dotation de 30 primes à l'amélioration de l'habitat (PAH) pour un montant maximum de 300 000 F.

L'ANAH s'engagerait à :

- subventionner 60 logements locatifs, tous types de travaux confondus. Elle réserverait, à cet effet, un montant de 1 200 000 F,
- appliquer un taux de subvention de 40 % du montant des travaux subventionnables plafonnés pour les logements conventionnés,
- instruire prioritairement les dossiers déposés dans le cadre de l'opération.

Les subventions attribuées aux logements "très sociaux" répondant aux conditions du programme social thématique (PST) sont évaluées 300 000 F pour environ trois logements. Elles seront prélevées sur l'enveloppe réservée au PST de la communauté urbaine de Lyon.

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 ou non de la PAH,
- des aides visant à remettre sur le marché locatif les logements vacants au-dessus des commerces,
- des aides pour l'isolation phonique des fenêtres.

Pour financer ces aides, les collectivités locales réservent une dotation globale de 2 000 000 F. Ces aides seront apportées à parité entre la communauté urbaine de Lyon et la commune de Saint Fons. Les modalités d'attribution et de versement de ces aides sont définies dans la convention d'OPAH signée le 15 avril 1997.

Ainsi, la commune de Saint Fons s'engage à :

- participer au financement de l'équipe de suivi-animation à hauteur de 50 %, soit 275 000 F TTC pour l'année 2000, cette somme étant à verser à la Communauté urbaine,
- participer à hauteur de 1 000 000 F, au financement des aides à l'amélioration de l'habitat,
- mettre à la disposition de l'équipe d'animation un local d'information.

La Communauté urbaine s'engage à :

- financer avec la participation de la commune de Saint Fons le coût de fonctionnement de l'équipe d'animation pour un montant total de 456 053 F HT, soit 550 000 F TTC pour la durée de l'OPAH, la part de la Communauté urbaine étant de 275 000 F TTC,
- participer à hauteur de 1 000 000 F au financement des aides à l'amélioration de habitat.

La copropriété Les Résidences s'engage à :

- adhérer au processus de requalification,
- informer et motiver les copropriétaires sur cette démarche,
- examiner en assemblée générale, les travaux nécessaires dans les parties communes.

Le suivi-animation de cette prolongation d'OPAH est confié au Comité départemental pour l'habitat et l'aménagement rural (CDHAR).

Le dossier ainsi constitué, a été inscrit à l'ordre du jour du conseil municipal de Saint Fons en date du 31 mars 2000, qui a, en outre, délibéré le 28 janvier 2000 sur le montant des subventions concernant l'OPAH ;

**B - Propose** de délibérer comme suit ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations en date des 3 avril et 20 novembre 1995 ;

Vu la décision du bureau restreint en date du 10 janvier 2000 ;

Vu la décision de la commission permanente d'appel d'offres en date du 22 février 2000 ;

Vu les articles 104-II -2° alinéa- et 308 du code des marchés publics ;

Vu la convention d'OPAH signée le 15 avril 1997 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint Fons en date du 28 janvier 2000 ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat et développement social ;

#### **DELIBERE**

**1° - Prend** acte de la prolongation de l'OPAH de la commune de Saint Fons pour une année supplémentaire.

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

a) - le marché correspondant à cette prolongation d'OPAH avec le CDHAR, ainsi que tout acte s'y rapportant,

b) - une convention financière avec la commune de Saint Fons selon les modalités financières indiquées ci-dessus,

c) - l'avenant à la convention d'opération entre l'Etat, l'ANAH, la Communauté urbaine et la commune de Saint Fons, selon les conditions exposées ci-dessus.

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

**4° - Autorise** monsieur le président à percevoir les participations de la commune de Saint Fons à la mission de suivi-animation.

**5° - La dépense** de 1 550 000 F sera prélevée sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2000 et suivants - comptes 622 800 et 657 280 - fonction 824 - opération 0117.

**6° - La recette** attendue sera inscrite au budget de la Communauté urbaine - exercices 2000 et suivants - compte 747 400 pour la participation de la Ville.

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