

Séance publique du 26 avril 2002

Délibération n° 2002-0546

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 3° - Lyon 6° - Lyon 8°

objet : **Opah Lyon rive gauche - Dispositif financier - Avenant n° 1 à la convention d'opération**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 avril 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Ce projet de délibération a pour objectif d'adapter les modalités d'intervention financière des collectivités locales dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) Lyon rive gauche, à la suite de l'adoption par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) d'une nouvelle réglementation générale, applicable depuis le 1er janvier 2002.

Cette adaptation n'a pas d'incidence majeure concernant l'enveloppe financière délibérée par les collectivités locales en février 2001, pour la phase opérationnelle de l'Opah. Elle vise à rendre le dispositif global de subvention de cette Opah plus cohérent, plus lisible pour le propriétaire et plus efficace pour la production de logements à vocation sociale.

Aussi les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'Opah Lyon rive gauche délibérés le 26 février 2001 sont-ils conservés.

1 - la nouvelle réglementation de l'Anah

Compte tenu de l'adoption de cette nouvelle réglementation générale, les dispositifs d'incitation financière partenariaux proposés par le biais des Opah sont modifiés depuis le 1er janvier 2002.

Ainsi, depuis le 1er janvier 2002 :

- l'Anah attribue des aides à tous les propriétaires (occupants et bailleurs) avec une relative uniformisation des interventions,
- la liste des travaux subventionnables est élargie,
- les taux d'intervention sont plus généreux pour les cibles sociales (loyers encadrés et propriétaires occupants modestes et très modestes) et réduits pour les logements locatifs au prix du marché,
- une intervention nouvelle est mise en place concernant les loyers dits intermédiaires, notamment dans les secteurs en marché tendu, dont fait partie le territoire de la Communauté urbaine.

2 - les incidences pour l'Opah Lyon rive gauche

Ainsi le système global de subventions de l'Opah Lyon rive gauche, validé en février 2001, doit être adapté pour prendre en compte ces évolutions.

L'objet du présent avenant est de proposer une modification de l'intervention des collectivités locales concernées (Communauté urbaine et ville de Lyon) par cette opération, afin :

- d'assurer la compatibilité entre le régime d'aides de l'Anah et celui des collectivités locales,
- d'améliorer la lisibilité des aides,
- de renforcer l'efficacité du dispositif.

A - assurer la compatibilité entre les régimes d'aides de l'Anah et des collectivités

Les plafonds de revenus des propriétaires occupants pris en compte par les collectivités locales pour attribuer leurs subventions seront mis en cohérence avec ceux de l'Anah, qui ont été réévalués par rapport aux plafonds appliqués avant 2002. (cf. annexe à la présente délibération).

L'Anah intervenant désormais de manière renforcée pour les logements locatifs à loyers dits intermédiaires, les collectivités interviendront en complément, sur cette cible, afin de permettre une mixité des niveaux de loyers dans les secteurs d'habitat ancien.

B - améliorer la lisibilité des aides

Dans le régime précédent, les taux de subvention attribués aux propriétaires bailleurs résultaient de calculs complexes et tenaient compte de nombreux plafonnements imbriqués, ce qui contribuait à rendre les montages proposés opaques pour les propriétaires bailleurs.

Or, l'Opah est un outil incitatif. Il apparaît important de se doter de tous les arguments pour convaincre le propriétaire privé de réhabiliter et de conventionner. La clarté du message et du calcul du montant des subventions auxquelles un propriétaire peut prétendre constitue l'un de ces arguments. C'est la raison pour laquelle la participation des collectivités locales interviendra désormais pour permettre un affichage clair vis-à-vis du propriétaire.

Désormais, un taux de subvention donné sera affiché par type de produit locatif, ce taux étant calculé par rapport au montant hors taxe des travaux éligibles aux subventions, sans plafonnement. Il sera systématiquement atteint.

C - renforcer l'efficacité du dispositif de subvention vis-à-vis des propriétaires bailleurs

Sur le territoire concerné par l'Opah, les taux de subvention proposés aux propriétaires résultent des participations cumulées de l'Anah qui intervient en financeur principal et des collectivités locales, qui majorent les interventions de base de l'Anah sur les cibles sociales. Les participations cumulées des différents financeurs étaient et resteront calculées dans une logique de rentabilité locative équivalente entre montages conventionnés et montages au niveau du prix du marché. Dans les années 1990, ce niveau de rentabilité équivalente avait été évalué à 55 % du montant total des travaux et honoraires.

L'Anah ayant majoré ses taux d'intervention sur les cibles sociales depuis le 1er janvier 2002 et la production de logements à vocation sociale étant de plus en plus difficile à obtenir sur le territoire communautaire compte tenu de la tension du marché immobilier, y compris dans les secteurs anciens, ce niveau de rentabilité équivalente est réévalué.

Désormais, les collectivités complèteront systématiquement l'intervention de l'Anah jusqu'à ce niveau de rentabilité équivalente.

Après simulations, ce niveau est établi comme suit :

- loyer Besson ancien : 50 % du montant hors taxe des travaux subventionnables,
- loyer conventionné : 65 % du montant hors taxe des travaux subventionnables,
- loyer conventionné programme social thématique (PST) : 85 % du montant hors taxe des travaux subventionnables.

Ainsi les aides complémentaires mobilisées par les collectivités locales seront adaptées en terme de plafonds et de taux. Cela permettra de renforcer l'action des collectivités pour la production de logements privés à vocation sociale, sans majoration des enveloppes qu'elles ont délibérées en mars 2001, compte tenu de l'intervention renforcée de l'Anah depuis janvier 2002.

Le dossier, ainsi constitué, a été inscrit à l'ordre du jour du conseil municipal de Lyon du mois de mai 2002 ;

Vu ledit dossier ;

Vu le programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération lyonnaise approuvé le 21 novembre 1995 ;

Vu le protocole d'application du PLH conclu entre la Communauté urbaine, l'Etat et le département du Rhône le 27 novembre 1998 ;

Vu la délibération de la ville de Lyon en date du 19 février 2001, portant bilan de la concertation préalable ;

Vu la convention d'opération signée par les différents partenaires susnommés en avril 2001 ;

Vu l'avis favorable de la commission d'amélioration de l'habitat du 25 mars 2001 ;

Vu sa délibération en date du 26 février 2001 ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Prend acte de l'aménagement du dispositif financier de l'Opah Lyon rive gauche, pour les années 2002 et 2003.

2° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant n° 1 à la convention entre l'Etat, l'Anah, la Communauté urbaine et la ville de Lyon, selon les conditions exposées ci-dessus.

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