

Séance publique du 16 décembre 2002

Délibération n° 2002-0894

commission principale : déplacements et urbanisme

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

objet : **Opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) intercommunale "est" - Avenant à la convention d'Opah**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 28 novembre 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Ce rapport a pour objet de permettre la signature d'un avenant à la convention de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) intercommunale "est". Il permettrait d'améliorer l'efficacité de l'Opah et de mobiliser globalement des moyens supplémentaires pour aider un plus grand nombre de propriétaires.

Pour la Communauté urbaine, l'avenant induit un budget supplémentaire de 53 408,10 € pour les aides aux travaux et de 32 114,83 € TTC pour la rémunération du prestataire.

L'Opah a été mise en place en 2001 sur les territoires de sept communes de l'est lyonnais : Bron, Chassieu, Corbas, Jonage, Meyzieu, Mions et Saint Priest. Cet avenant permettrait d'ajuster le dispositif opérationnel, approuvé par délibération en date du 26 février 2001, en intégrant :

- l'impact de la réforme de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) sur les aides des collectivités locales ⁽⁰⁾,

- une majoration des enveloppes d'aides aux travaux pour prendre en compte la dynamique renforcée de l'Opah ⁽¹⁾,

- les extensions du périmètre opérationnel ⁽²⁾,

- une réévaluation de la rémunération du prestataire chargé de l'animation et du suivi de l'Opah ⁽¹⁾.

Circuit décisionnel : l'ajustement du dispositif a été demandé par les élus communautaires et municipaux lors du comité de pilotage le 26 avril 2002. Il a été validé par le pôle urbanisme lors de sa réunion du 9 septembre 2002.

Incidence pour l'Opah de la nouvelle réglementation de l'Anah ⁽⁰⁾

A la suite à l'adoption par le conseil d'administration de l'Anah du 4 octobre 2001 d'une nouvelle réglementation générale applicable depuis le 1er janvier 2002, le système global de subventions de l'Opah intercommunale "est", validé en février 2001 est devenu partiellement incohérent.

Il convient donc :

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

a) - assurer la compatibilité entre le régime d'aides de l'Anah et celui des collectivités

Les plafonds de revenus des propriétaires occupants pris en compte par les collectivités territoriales pour attribuer leurs subventions seront mis en cohérence avec ceux de l'Anah, qui ont été réévalués par rapport aux plafonds en vigueur avant 2002.

L'Anah intervenant de manière renforcée pour les logements locatifs à loyers intermédiaires dits Besson ancien, les collectivités interviendront en complément, sur cette cible, afin de permettre une mixité des niveaux de loyers dans les secteurs où le marché immobilier est tendu.

b) - améliorer la lisibilité et l'efficacité des aides

Dans le régime précédent, les taux des subventions attribuées aux propriétaires bailleurs résultaient de calculs complexes et intégraient de nombreux plafonnements imbriqués (montant des travaux au mètre carré, montant de la subvention par rapport au montant des travaux ...), ce qui contribuait à rendre opaque le régime des aides pour les propriétaires bailleurs.

L'Opah étant un outil incitatif, il apparaît nécessaire de clarifier et de simplifier le mode de calcul des subventions pour mieux convaincre les propriétaires bailleurs privés de réhabiliter et de plafonner les loyers.

Désormais, le dispositif financier des collectivités complète différemment la subvention de l'Anah pour les propriétaires bailleurs souhaitant appliquer un loyer maîtrisé après travaux. Cette subvention complémentaire est une part variable d'au moins 5 % permettant de porter le montant total des aides publiques (Anah + collectivités) à hauteur d'une dépense plafonnée par rapport au montant hors taxe des travaux subventionnables, à savoir :

- 50 % de la dépense subventionnable HT, pour un loyer intermédiaire Besson ancien,
- 65 % de la dépense subventionnable HT, pour un loyer conventionné,
- 85 % de la dépense subventionnable HT, pour un loyer programme social thématique (PST).

Incidence de la dynamique renforcée ⁽¹⁾ et de l'extension des périmètres ⁽²⁾

a) - la dynamique renforcée de l'Opah ⁽¹⁾

A l'issue d'un an et demi d'animation, il s'avère que le rythme de réhabilitation est supérieur aux prévisions. Les propriétaires occupants sont particulièrement mobilisés, notamment pour améliorer les parties privatives de leurs logements. Avec des objectifs dépassés en faveur des propriétaires occupants modestes, l'Opah atteint la cible sociale qui était visée. Cette dynamique est paradoxalement problématique pour quatre communes (Bron, Chassieu, Corbas, Jonage) : les aides aux travaux qu'elles ont réservées seront épuisées avant la fin de l'Opah en décembre 2003. Ces quatre communes ont demandé que la convention soit modifiée pour leur permettre de majorer leurs enveloppes d'aides aux travaux.

Sans avenant, des projets au cœur des objectifs prioritaires de l'Opah ne pourraient aboutir :

- copropriétés situées dans des quartiers en contrat de ville,
- plusieurs projets locatifs à loyers maîtrisés à Chassieu et à Jonage.

b) - l'extension des périmètres ⁽²⁾

Trois communes ont demandé que soit examinée une extension des périmètres opérationnels : Bron, Meyzieu et Saint Priest :

- à Bron, les extensions concernent :

- . la copropriété Cité Verte, située à proximité du quartier sensible du Terrailon,
- . les copropriétés Rafour 1 et Rafour 2, à l'est de la commune, qui auraient besoin de travaux de mise aux normes des parties privatives.

Compte tenu des enjeux prioritaires identifiés (proximité d'un quartier sensible, mise aux normes des logements), il est proposé d'intégrer ces copropriétés ;

- à Meyzieu, les extensions concernent :

- . trois immeubles de la copropriété Les Plantées, pour lesquels il s'agit d'achever la réhabilitation engagée au cours d'une précédente Opah. Ces copropriétés sont de plus situées dans un quartier sensible,
- . le périmètre de la Jacquièr, déjà intégré pour partie dans le périmètre d'OPAH d'origine.

Il est proposé d'intégrer ces deux secteurs compte tenu des enjeux sociaux et de la nécessité de renforcer la cohérence territoriale du périmètre opérationnel ;

- à Saint Priest, les extensions concernent :

- . la cité Berliet, dont les logements font l'objet d'un plan de cession en faveur de leurs occupants,
- . le quartier de la Fouillouse, dont le bâti en partie rural peut être amélioré.

Il est proposé d'intégrer ces deux secteurs pour informer les futurs accédants des possibilités d'aides et améliorer le bâti rural à usage d'habitation.

Au total, pour l'ensemble des collectivités locales, la prise en compte de la dynamique renforcée de l'Opah et de l'extension des périmètres opérationnels nécessiterait une augmentation globale du budget des aides aux travaux de 18 %, soit environ 153 300 € supplémentaires, répartis selon le tableau ci-dessous.

Pour la Communauté urbaine, la mobilisation des crédits supplémentaires serait prévue au budget de fonctionnement des Opah de l'exercice 2003.

Budget total des aides aux travaux (dynamique renforcée et extensions)

Financeurs	Etat financier par partenaire			
	Budget Opah initialement délibéré par financeur	Budget corrigé 2001-2002-2003		
		Montant	Augmentation	Variation
Bron	72 870,63 €	135 297,00 €	62 426,37 €	86 %
Chassieu	14 177,76 €	19 279,00 €	5 101,24 €	36 %
Corbas	74 090,22 €	78 909,00 €	4 818,78 €	7 %
Jonage	17 684,09 €	23 000,00 €	5 315,91 €	30 %
Meyzieu	82 474,92 €	104 671,00 €	22 196,08 €	27 %
Mions	80 340,63 €	80 340,63 €	0,00 €	0 %
Saint Priest	77 291,65 €	77 291,65 €	0,00 €	0 %
Communauté urbaine	418 929,90 €	472 338,00 €	53 408,10 €	13 %
total collectivités	837 859,80 €	991 126,28 €	153 266,48 €	18 %

Incidence sur la rémunération du prestataire ⁽¹⁾

Le bureau d'études Habitat et développement a été désigné pour assurer l'animation et le suivi de l'Opah.

La prise en compte de la dynamique renforcée de l'Opah et de l'extension des périmètres nécessite un renforcement des moyens pour informer et assister les propriétaires.

Il est proposé de majorer globalement la rémunération du prestataire de 13 %, soit 40 144 € supplémentaires, répartis selon le tableau ci-dessous.

Evolution de la rémunération du prestataire

Partenaires	Etat financier par partenaire			
	Rémunération initialement délibérée par financeur	Rémunération majorée par avenant		
		Montant	Augmentation	Variation
Bron	9 290,24 €	14 500,00 €	5 209,76 €	56 %
Chassieu	1 808,05 €	2 200,00 €	391,95 €	22 %
Corbas	9 441,17 €	10 000,00 €	558,83 €	6 %
Jonage	2 250,14 €	2 600,00 €	349,86 €	16 %
Meyzieu	10 512,89 €	12 031,00 €	1 518,11 €	14 %
Mions	10 288,79 €	10 288,79 €	0,00 €	0 %
Saint Priest	10 238,48 €	10 238,48 €	0,00 €	0 %
Communauté urbaine	215 319,00 €	247 434,00 €	32 115,00 €	15 %
Etat	45 735,00 €	45 735,00 €	0,00 €	0 %
total	314 883,76 €	355 027,27 €	40 143,51 €	13 %

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

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme lors de sa réunion du 9 septembre 2002 ;

Vu ledit avenant ;

Vu sa délibération en date du 26 février 2001 ;

Vu la nouvelle réglementation adoptée par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ;

Vu les conclusions du comité de pilotage en date du 26 avril 2002 ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Prend acte de l'aménagement du dispositif financier de l'Opah intercommunale "est", pour l'année 2003.

2° - Accepte l'extension des périmètres opérationnels sur les communes de Bron, Meyzieu et Saint Priest.

3° - Approuve la majoration du budget de l'Opah, tant au niveau de l'enveloppe d'aides aux travaux que de la rémunération du prestataire, représentant pour la Communauté urbaine des dépenses supplémentaires respectivement de 53 408,10 € et de 32 115 € sur l'exercice 2003.

4° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant à 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, visant à l'adaptation du dispositif des subventions des collectivités territoriales à l'extension des périmètres opérationnels et à l'augmentation de la rémunération du prestataire chargé de l'animation et du suivi de l'Opah.

5° - La dépense comprenant les aides aux travaux et le coût du suivi-animation financés par la Communauté urbaine sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2003 - section de fonctionnement - comptes 657 280 et 622 800 - fonction 824 - opération 0117.

6° - Les recettes correspondant à la participation des communes et de l'Etat seront imputées sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2004 - section de fonctionnement - comptes 747 400 et 747 180 - fonction 824 - opération 0117.

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