

Séance du lundi 17 novembre 2014

Date de Convocation : lundi 10 novembre 2014

Nombre de Conseillers en exercice : 39

N° 2014.11.12 - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat O.P.A.H - Avenant à la convention

Présents :

Jean-François DEBAT, Michel FONTAINE, Isabelle MAISTRE, Françoise COURTINE, Alain BONTEMPS, Nadia OULED SALEM, Thierry MOIROUX, Claudie SAINT ANDRE, Jean-Marc GERLIER, Denise DARBON, Xavier BRETON, Jérôme BUISSON, Vanessa CARRARA, Vasilica CHARNAY, Sylviane CHENE, Françoise COMTE, Martine DESBENOIT, Raphaël DURET, Jacques FRENEAT, Pauline FROPPIER, Sébastien GUERAUD, Julien LE GLOU, Charline LIOTIER, Pierre LURIN, Fabien MARECHAL, Andy NKUNDIKIJE, Elisabeth PASUT, Laurence PERRIN-DUFOUR, Sara TAROUAT-BOUTRY, Annick VEILLEROT, Jacques VIEILLE

Excusés ayant donné procuration :

Véronique ROCHE à Jean-Marc GERLIER, Pascale BONNET SIMON à Denise DARBON, Abdallah CHIBI à Vasilica CHARNAY, Catherine MAITRE à Julien LE GLOU, Ouadie MEHDI à Françoise COURTINE, Christian PORRIN à Isabelle MAISTRE

Absents :

Guillaume LACROIX, Gérard LORA TONET

Secrétaire de séance : Vasilica CHARNAY

Rapporteur : Raphaël DURET

EXPOSE

Rappel du contexte

Le Conseil communautaire de Bourg-en-Bresse Agglomération a approuvé par délibération du 19 septembre 2011 le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) axée sur la réhabilitation thermique des logements. Cette opération a démarré en juin 2012 pour une durée de 3 ans.

Comme prévu à l'article 9 de la convention d'OPAH et compte tenu du bilan à 2 ans du dispositif et de l'évolution du contexte budgétaire, il est proposé un avenant à la convention.

Motivation et opportunité de la décision

Au 17/06/2014, soit 2 ans après le lancement de l'opération, le bilan est le suivant :

- 69 dossiers de propriétaires occupants engagés pour un objectif de 44 en 2 ans (soit un taux de réalisation de 157%)
- 33 dossiers de propriétaires bailleurs engagés pour un objectif de 92 en 2 ans (soit un taux de

réalisation de 36%).

Le résultat positif concernant la réhabilitation des logements de propriétaires occupants est à mettre au crédit de la réforme de l'Anah intervenue en juin 2013 et de la campagne de communication nationale qui a suivie. Cette réforme a permis :

- d'augmenter significativement le nombre de bénéficiaires potentiels de l'OPAH en révisant à la hausse les plafonds de ressources ;
- d'augmenter le niveau de prise en charge du coût des travaux par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah) ;
- d'augmenter le montant de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE) versée par l'Etat dans le cadre du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), qui est passée de 1 600€ par logement à 3 500€.

Ces évolutions ont eu des répercussions sur le traitement financier de la plupart des dossiers « propriétaires occupants » puisqu'il est depuis nécessaire d'écarter les subventions de BBA et des communes afin que le cumul des subventions publiques ne dépasse pas 80% du coût TTC des travaux pour les propriétaires occupants modestes et 100% pour les propriétaires occupants très modestes.

Concernant les moindres résultats en termes de réhabilitation des logements des propriétaires bailleurs, ils s'expliquent par une animation moins dynamique, vis-à-vis des propriétaires bailleurs.

Enfin, si le montant moyen des travaux est à la hausse par rapport à la précédente OPAH (de 8 000€ à 18 000€ pour les propriétaires occupants et de 57 000 à 65 000€ pour les propriétaires bailleurs), on constate néanmoins que le choix des travaux n'est pas toujours le plus pertinent d'un point de vue énergétique malgré le dispositif d'accompagnement mis en place.

Face à ces constats, plusieurs modifications sont donc proposées dans le cadre d'un avenant à la convention d'OPAH :

- ajustement des taux de prise en charge par les différents financeurs pour les dossiers « propriétaires occupants » et « propriétaires bailleurs » afin d'éviter les écrêtements.
- uniformisation des plafonds de travaux subventionnables (les mêmes que l'Anah pour tous les financeurs) pour simplifier le calcul des subventions.
- révision des objectifs quantitatifs selon les nouvelles priorités de l'Anah (« propriétaires occupants » très modestes, lutte contre la précarité énergétique, logements « propriétaires bailleurs » indignes ou très dégradés).
- Mise en place d'un bouquet de travaux obligatoire pour les propriétaires bailleurs et de critères techniques exigeants pour tous les propriétaires (occupants comme bailleurs).

L'enveloppe financière votée par la commune dans le cadre de la convention d'OPAH reste inchangée.

Pour les ménages propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes :

- dans le cas de travaux lourds : prise en charge par la commune de 1,2% du coût des travaux avec un plafond fixé à 50 000 € HT soit 600€ par logement maximum.
- pour tous les autres types de travaux : prise en charge par la commune de 3% du coût des travaux avec un plafond fixé à 20 000 € HT soit 600€ par logement maximum.

(Dans la convention initiale : pour tous les dossiers propriétaires occupants : prise en charge de 4% du coût des travaux plafonné à 15 000€/logement soit 600€ maximum par dossier)

Pour les ménages propriétaires bailleurs :

- Pour les logements indignes ou très dégradés : prise en charge par la commune de 1% du coût des travaux avec un plafond fixé à 80 000 € HT soit 800€ par logement maximum (4% de 30 000 € soit 1 200€ maximum dans la convention initiale).

- Pour tous les autres types de travaux : prise en charge par la commune de 1% du coût des travaux avec un plafond fixé à 60 000 € HT soit 600€ maximum (5% de 15 000 € soit 750€ maximum dans la convention initiale).

Compte tenu de l'évolution des plafonds de ressources de l'Anah en juin 2013, le Fonds de soutien pour les ménages propriétaires occupants habitant en copropriété et respectant les plafonds de ressources majorés de l'Anah, a été supprimé. Aucune participation communale ne sera donc demandée à ce titre.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

VU les délibérations du Conseil Communautaire de Bourg-en-Bresse Agglomération du 19 septembre 2011 et du 7 juillet 2014,

VU la délibération de la Ville de Bourg-en-Bresse du 23 avril 2012, approuvant la participation financière de la Commune au dispositif d'amélioration de l'habitat privé de BBA,

VU l'avis de la Commission Proximité - Travaux – Environnement / Urbanisme – Déplacements du 5 novembre 2014,

A L'UNANIMITE des votants (37 voix)

APPROUVE les modifications de la convention d'OPAH de BBA :

ajustement des taux de prise en charge par les différents financeurs pour les dossiers «propriétaires occupants» et «propriétaires bailleurs» afin d'éviter les écrêtements.

- uniformisation des plafonds de travaux subventionnables (les mêmes que l'Anah pour tous les financeurs) pour simplifier le calcul des subventions.
- révision des objectifs quantitatifs selon les nouvelles priorités de l'Anah («propriétaires occupants» très modestes, lutte contre la précarité énergétique, logements «propriétaires bailleurs» indignes ou très dégradés).
- Mise en place d'un bouquet de travaux obligatoire pour les propriétaires bailleurs et de critères techniques exigeants pour tous les propriétaires (occupants comme bailleurs).

L'enveloppe financière votée par la commune dans le cadre de la convention d'OPAH reste inchangée.

Pour les ménages propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes :

- dans le cas de travaux lourds : prise en charge par la commune de 1,2% du coût des travaux avec un plafond fixé à 50 000 € HT soit 600€ par logement maximum.
- pour tous les autres types de travaux : prise en charge par la commune de 3% du coût des travaux avec un plafond fixé à 20 000 € HT soit 600€ par logement maximum.

(Dans la convention initiale : pour tous les dossiers propriétaires occupants : prise en charge de 4% du coût des travaux plafonné à 15 000€/logement soit 600€ maximum par dossier)

Pour les ménages propriétaires bailleurs :

- Pour les logements indignes ou très dégradés : prise en charge par la commune de 1% du coût des travaux avec un plafond fixé à 80 000 € HT soit 800€ par logement maximum (4% de 30 000 € soit 1 200€ maximum dans la convention initiale).
- Pour tous les autres types de travaux : prise en charge par la commune de 1% du coût des travaux avec un plafond fixé à 60 000 € HT soit 600€ maximum (5% de 15 000 € soit 750€ maximum dans

la convention initiale).

Compte tenu de l'évolution des plafonds de ressources de l'Anah en juin 2013, le Fonds de soutien pour les ménages propriétaires occupants habitant en copropriété et respectant les plafonds de ressources majorés de l'Anah, a été supprimé. Aucune participation communale ne sera donc demandée à ce titre.

AUTORISE M. le Maire ou l'Adjoint ayant reçu délégation à signer, pour le compte de la Ville, l'avenant n°1 à la convention d'OPAH, à intervenir avec Bourg-en-Bresse Agglomération, l'Agence Nationale de l'Habitat, le Conseil Général de l'Ain et PROVOCIS AIN, et tout document afférent à ce dispositif.

Impacts financiers

Pour rappel, la dépense de 50 000€ est imputée sur les crédits ouverts au budget primitif du budget principal de l'exercice 2014, chapitre 204 « subventions d'équipements versées », article 20422 « subventions d'équipement aux personnes de droit privé – Bâtiments et installations ».