

Date de publication : 14/09/23

Accusé de réception en préfecture
069-216902367-20230706-DE230703CMA0703-DE
Date de télétransmission : 21/07/2023
Date de réception préfecture : 21/07/2023

COMMUNE DE ST SYMPHORIEN SUR COISE
Place du Marché
69590 St Symphorien sur Coise

Département du Rhône

P W
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

N°2023-07-03

Nombre de membres :

En exercice : 27

Présents : 20

Votants : 27

(dont 7 pouvoirs)

Objet : Approbation de la convention OPAH-RU

- L'an deux mille vingt-trois,
Le 06 juillet, à 20h00

Le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à Saint-Symphorien-sur-Coise, sous la présidence de M. Jérôme BANINO, Maire.

Date de convocation : 30 juin 2023

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Patrick withers est nommé secrétaire de séance, et cecl à l'unanimité des membres votants.

Présents :

BANINO Jérôme, MICHELOT Éric, SARTORETTI Michel, SIMON Anne-Claire, FERLAY Christiane, VAUX Marie-Aimée, WITHERS Patrick, ODIN Catherine, GRANGE Evelyne, FEUNTUN Christel, ZAMPICCHIATTI-CREPET Mariana, ÇAKIR-LOUSSE Corinne, GLEIZES Jérôme, DALBEPierre Michael, AGGOUN Jean-Claude, PAISSE Matthieu, RATTON Maryline, VENET Denis, MURIGNEUX Claudie, VERICEL Pauline.

Absents excusés :

MEZARD-MOSTFA Dominique, pouvoir donné à Mme. ZAMPICCHIATTI-CREPET Mariana
TOINET Guy, pouvoir donné à M. MICHELOT Éric
GRANGE Agnès, pouvoir donné à Mme. SIMON Anne-Claire
LAPLACE Sébastien, pouvoir donné à M. SARTORETTI Michel
ROY Jean Sébastien, pouvoir donné à M. PAISSE Matthieu
FLAMENT Julien pouvoir donné à M. WITHERS Patrick
THEVENON Pierrick, pouvoir donné à M. BANINO Jérôme

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) des Monts du Lyonnais, et du programme Petites Villes de Demain, la CCMDL a engagé une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dans les centres bourgs des communes de Saint-Symphorien-sur-Coise et Sainte-Foy-l'Argentière.

Cette étude pré-opérationnelle a confirmé des besoins spécifiques dans le centre-bourg de Saint-Symphorien-sur-Coise. En effet, le périmètre de l'hypercentre concentre des phénomènes de pauvreté et de précarité énergétique et les ménages seuls et âgés sont sur-représentés au dé-

triment des familles peu présentes. L'offre en logements privés est de très faible qualité car 56% d'entre eux peuvent être considérés comme des passoires énergétiques et 10% sont potentiellement dégradés voire indignes. Par ailleurs, le parc de logements vacants privés est très important et en progression, ce qui accentue le phénomène de dévalorisation du centre déjà très marqué par la vétusté apparente du bâti. Enfin, le marché immobilier actuel rend plus difficile l'accession à la propriété des jeunes ménages. Le parcours résidentiel est ainsi freiné dans le centre-ville.

Ainsi, au regard de l'étude pré-opérationnelle, il est proposé de mettre en place une OPAH-RU dans le périmètre de l'hyper centre de Saint Symphorien sur Coise, périmètre défini dans la convention à signer avec la CCMDL, l'ANAH et PROCIVIS RHÔNE, et ce pour une durée de 5 ans.

Les objectifs de ce dispositif sont :

- Articuler la réhabilitation des logements avec le renouvellement urbain
- Rééquilibrer le parc de logements en développant la part des propriétaires occupants dans le centre
- Réhabiliter les immeubles dont le positionnement urbain est stratégique, en soutenant l'initiative privée ou via une acquisition publique
- Lutter contre l'habitat indigne ou dangereux
- Améliorer la qualité résidentielle : réhabilitation des logements et des parties communes, adaptation au vieillissement, amélioration de la performance énergétique
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural
- Développer le conventionnement des loyers
- Lutter contre la précarité énergétique

Pour atteindre ces objectifs, la CCMDL et la commune de Saint-Symphorien-sur-Coise mettront en place un dispositif combinant les trois leviers suivants :

- Des aides incitatives en complément des aides de l'Anah,
- Des actions d'accompagnement,
- Des actions coercitives à travers la possibilité de mettre en place une Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Sur 5 ans, l'OPAH-RU ambitionne de traiter 7 logements occupés par leur propriétaire et 17 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Il est proposé que des subventions aux propriétaires bailleurs soient accordées par la CCMDL et la commune à égale hauteur :

- Subvention de 7,5% dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € HT pour les propriétaires bailleurs qui rénovent un habitat indigne ou très dégradé et qui le loue aux conditions du LOC3
- Subvention de 5% dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € HT pour les propriétaires bailleurs qui rénovent un habitat indigne ou très dégradé et qui le louent aux conditions du LOC2
- Subvention de 10 % dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € HT pour les propriétaires bailleurs qui engagent des travaux de rénovation énergétique globale (LOC 2 et LOC 3)

La mise en œuvre effective de l'OPAH-RU se formalise par la signature d'une convention avec l'ANAH, PROCIVIS RHONE, la CCMDL et la Commune de Saint Symphorien sur Coise. Le coût total du suivi-animation est estimé à 225 292.50 € HT soit 270 351 € TTC pour la durée totale du marché.

PW


L'ANAH attribue des aides financières à la CCMDL : une part fixe égale à 50% du coût HT de l'animation du dispositif confiée à un opérateur et une part variable en fonction des dossiers réalisés. Une convention de répartition des coûts financiers sera établie entre la CCMDL et la commune pour que le coût de la mission de suivi animation soit pris en charge comme suit :

- Animation générale du dispositif, accompagnement des propriétaires bailleurs et occupants éligibles, lutte contre l'habitat indigne : pour moitié par la commune et pour moitié par la CCMDL
- Etudes pour la mise en place du levier coercitif : prise en charge en totalité par la commune

Parallèlement à la convention d'OPAH-RU, un règlement fixe les conditions d'attribution des subventions aux propriétaires, en fonction de la nature des travaux.

Un premier projet de convention a été transmis à la DREAL (Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement) et à la CLAH (Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat). La CLAH a émis un avis favorable. La DREAL a formulé diverses observations qui ont été prises en compte dans le nouveau projet de convention présenté ce jour.

Monsieur le Maire propose au Conseil de délibérer sur la mise en place d'une OPAH-RU dans le périmètre de l'hyper centre de Saint-Symphorien-sur-Coise, pour une durée de 5 ans et dans les conditions présentées ci-dessus.

Le Conseil Municipal :

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH), en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 16 juin 2023

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région (DREAL) en date du 16 juin 2023 comportant des observations qui ont été prises en compte par la CCMDL,

Vu le projet de convention à intervenir avec l'ANAH, PROCIVIS et la communauté de communes des Monts du Lyonnais pour la mise en place d'une OPAH-RU dans le périmètre de l'hyper centre de Saint-Symphorien-sur-Coise,

Après en avoir délibéré :

à 27 voix pour et 0 contre

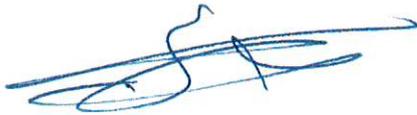
- 1) **APPROUVE** la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU), pour une durée de cinq ans, dans le périmètre défini en centre-bourg de la commune de Saint-Symphorien-sur-Coise,
- 2) **APPROUVE** l'attribution d'aides financières complémentaires de la commune aux propriétaires occupants et bailleurs dans les conditions présentées ci-dessus conformément à la convention et au règlement d'attribution des aides,
- 3) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention avec l'ANAH, PROCIVIS et la communauté de communes pour la mise en place effective du programme,
- 4) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces et à prendre tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

- 5) **CHARGE** l'ordonnateur et le comptable public, chacun en ce qui le concerne, de la poursuite et de l'exécution de la présente délibération.
- 6) La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Et ont signé au registre les membres présents

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme,

La/Le secrétaire de séance



Le Maire,

