

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 34
Présents : 29
Votants : 30

N° ordre : 23-125

N° ordre dans la séance :

DE-12122023-06

Date de la convocation :
05/12/2023

Date de la publication :

SÉANCE DU 12 DECEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois et le douze décembre à 19 heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil municipal de Culoz-Béon, sous la présidence de Monsieur ANDRE-MASSE Franck.

Présents : Mesdames et Messieurs : Franck ANDRE-MASSE Maire, Jean-Marc DUPONT Maire délégué, Claude FELCI, Isabelle MORLOTTI, Marc GUILLAND, Danielle RAVIER, Robert VILLARD, Céline LE CERF, Marc MEO, Anne-Laure PETITE, David TREBOZ Adjoint, Danielle CALLET, Thierry DEHAY, Marie-Françoise SONZOGNI, Carlos ROCHA OLIVEIRA, Joëlle TRABALZA, Hélène ROSSI, Sylvianne GUILLERMET, Dominique GERRA, Nadine BRAVI, Frédéric DI PAOLO, Loïc MONTEIRO, Christelle MARCHAND, Mickaël MOUTOT, Emilie VALTON, Déborah GLEYZE, Katerina CHAPMAN, Thierry CURTELIN, Christelle BOUVIER conseillers

Absents excusés : Sylvain BOIS, Mélisande MACONE, Eric BONNET (procuration à J.M. DUPONT), Thierry DRAPIER, Dominique SCALMANA

Secrétaire de séance : Katerina CHAPMAN

OBJET : OPERATION PROGRAMMEE DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH)

Monsieur le Maire explique qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une procédure contractuelle résultant d'une convention passée entre une intercommunalité et l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) qui propose une ingénierie et des aides financières. D'une durée de 3 à 5 ans, elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou de centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées.

Il indique que l'OPAH s'inscrit dans l'axe 1 du projet de territoire de la Communauté de communes Bugey Sud (CCBS) qui s'intitule « redynamiser le territoire et renforcer son attractivité résidentielle, économique et touristique ». Elle fait également l'objet d'une fiche-action inscrite dans l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT).

La pertinence de la mise en place d'une OPAH a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle menée entre 2021 et 2022. Cette opération doit donc s'attacher à apporter une réponse globale adaptée aux problématiques spécifiquement identifiées.

Cinq grands enjeux ont été identifiés à l'issue du diagnostic de l'étude et sont intégrés à l'OPAH :

- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap :
 - en accompagnant la transformation de logement à l'adaptation et à la perte d'autonomie,
 - en produisant des logements adaptés à la demande,
 - en favorisant l'accessibilité des pieds d'immeuble en copropriétés.
- Inciter aux économies d'énergies et à la lutte contre la précarité énergétique :
 - en encourageant et en accompagnant la rénovation thermique des logements et des copropriétés.
- Lutter contre l'habitat indigne, dégradé et/ou vacant :
 - en organisant le repérage à travers le partenariat, et en traitant, y compris par voie coercitive, des situations d'indignité ou d'insalubrité,
 - en animant une cellule de veille contre l'habitat indigne favorisant la connaissance des procédures, le repérage et le traitement collectif des situations identifiées.
- Produire des logements locatifs à loyer encadré :
 - en favorisant la remise sur le marché de logements vacants,
 - en réhabilitant le parc locatif,
 - en axant le conventionnement uniquement sur le loyer intermédiaire dit LOC1 sur les villes de Belley et de Culoz-Béon
- Préserver/mettre en valeur le patrimoine
 - en favorisant le ravalement des façades sur les centres-villes de Belley, de Culoz et le centre-bourg de Béon.

Les objets de la délibération sont les suivants :

Accusé de réception en préfecture
1607200099406-20231212-DE-12122023-06-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

- L'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes,
- Le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite, par l'adaptation de la cellule logement et par l'accessibilité en pieds d'immeuble des copropriétés,
- L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ancien,
- Le repérage et le traitement de l'habitat indigne, à travers notamment la mise en place d'une cellule de veille,
- La production de logements locatifs conventionnés à travers la réhabilitation de l'habitat dégradé et/ou vacant,
- Le traitement des copropriétés fragiles nécessitant un accompagnement administratif, juridique et/ou de redressement,
- Le traitement des copropriétés classiques ou fragiles nécessitant des travaux d'économies d'énergie,
- Le ravalement des façades sur les communes volontaires de Belley et Culoz-Béon.

Une convention a été conclue entre la CCBS, l'ANAH et le Département de l'Ain pour encadrer l'OPAH et les subventionnements.

Concernant le logement, les objectifs globaux sont évalués à 754 logements maximum subventionnés par les différents partenaires dans le cadre de la convention, sur les 3 ans, répartis comme suit :

- 210 logements occupés par leur propriétaire dont :
 - 120 propriétaires occupants faisant des travaux d'économie d'énergie dans leur logement,
 - 81 propriétaires occupants faisant des travaux d'adaptation dans leur logement,
 - 9 propriétaires occupants faisant des travaux dans leur logement « très dégradé » ou « insalubre ».
- 33 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés dont :
 - 7 logements locatifs « précarité énergétique »,
 - 6 logements « moyennement dégradés »,
 - 13 logements « très dégradés » ou « indignes »,
 - 4 logements en transformation d'usage.
 - 3 logements locatifs « adaptation à la perte d'autonomie »
 - 20 d'entre eux pouvant bénéficier d'une prime à la sortie de vacances.
- 6 immeubles en copropriété (soit environ 96 logements) dont :
 - 2 dans le cadre de l'accessibilité des copropriétés pour les personnes âgées et handicapées (32 logements),
 - 4 dans le cadre de la performance énergétique des copropriétés saines ou fragiles (64 logements).
- 45 immeubles en monopropriété ou copropriété (soit environ 225 logements) au titre de l'opération façades de Belley,
- 30 immeubles en monopropriété ou copropriété (soit environ 120 logements) au titre de l'opération façades de Culoz/Béon,
- 70 logements locatifs visités dans le cadre de la pré qualification des logements présumés indignes.

Indépendamment des aides qui seront apportées de leur côté par l'ANAH, le Département de l'Ain, la CCBS et la commune de Belley sur son propre périmètre, il est proposé que la commune de Culoz-Béon abonde de la manière suivante :

- pour les propriétaires bailleurs qui accepteront de conventionner leur logement avec l'Etat et de pratiquer un loyer dit « intermédiaire » (LOC1) : 10% du montant HT des travaux subventionnables fixés par l'ANAH relevant des « travaux lourds » et « travaux d'amélioration de la sécurité et la salubrité ».
- pour les propriétaires bailleurs qui accepteront de conventionner leur logement avec l'Etat et de pratiquer un loyer dit « intermédiaire » (LOC1) : 7,5% du montant HT des travaux subventionnables fixés par l'ANAH relevant des « travaux pour réhabiliter un logement dégradé » et « travaux pour l'amélioration de la performance énergétique ».

- pour les propriétaires bailleurs qui accepteront de conventionner leur logement avec l'Etat et de pratiquer un loyer dit « intermédiaire » (LOC1) : 2,5% du montant HT des travaux subventionnables fixés par l'ANAH relevant des « travaux pour l'autonomie ».

Il est proposé également de participer :

- à la rénovation des façades soit environ 30 immeubles en monopropriété ou copropriété (soit environ 120 logements),
- à la sortie de vacances de certains logements à hauteur de 1 000 € par logements.

Par conséquent, les montants des autorisations d'engagement de la commune de Culoz-Béon pour la durée de l'opération sont :

- 11 125 € pour le volet classique (3 logements),
- 96 000 € au titre de l'opération façade (30 dossiers),
- 3 000 € concernant la sortie de vacances (3 dossiers)
 - o Soit un total de 110 125 € sur les 3 ans que dureront l'OPAH

Ces aides seront mobilisables uniquement sur la commune de Culoz-Béon dans le périmètre défini sur la carte jointe à la présente délibération.

Il est précisé que l'OPAH :

- aura pour périmètre d'intervention l'ensemble du périmètre de la CCBS,
- se déroulera sur trois années calendaires,
- sera suivie et animée par un opérateur choisi par la CCBS.

Cet opérateur aura plusieurs missions :

- une mission d'information et de communication,
- une mission d'assistance aux propriétaires privés et aux copropriétés,
- une mission de lutte contre l'habitat indigne,
- une mission sociale,
- une mission spécifique d'animation de l'opération façades,
- une mission d'assistance aux collectivités.

Il sera également en charge de l'évaluation de l'opération, de l'élaboration des bilans annuels et du bilan final.

Monsieur le Maire demande au conseil municipal de bien vouloir se prononcer :

Le conseil municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité :

APPROUVE le lancement de l'OPAH 2023-2026,

AUTORISE M. le Maire à signer la convention avec l'ANAH et l'ensemble des autres parties prenantes au dossier ainsi que toutes pièces utiles de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de ce dossier.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Au registre sont les signatures.

Le Maire

Franck ANDRE MASSE





Accusé de réception en préfecture
001-200099406-20231212-DE-12122023-06-DE
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023