

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 34
Présents : 28
Votants : 32

N° ordre : DE-24-27

N° ordre dans la séance :
DE-09042024-17

Date de la convocation :
03/04/2024

Date de la publication :

SÉANCE DU 9 AVRIL 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le neuf avril 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, Anne-Laure PETITE, David TREBOZ Adjoint, Sylvain BOIS, Thierry DEHAY, Marie-Françoise SONZOGNI, Carlos ROCHA OLIVEIRA, Joëlle TRABALZA, Hélène ROSSI, Sylvianne GUILLERMET, Dominique GERRA, Nadine BRAVI, Thierry DRAPIER, , Frédéric DI PAOLO, Loïc MONTEIRO, Christelle MARCHAND, Mickaël MOUTOT, Emilie VALTON, Déborah GLEYZE, Katerina CHAPMAN, Thierry CURTELIN, Christelle BOUVIER conseillers

Absents excusés : Eric BONNET (procuration Jean-Marc DUPONT), Marc MEO (procuration Claude FELCI), Danielle CALLET (procuration Marie-Françoise SONZOGNI), Dominique SCALMANA (procuration Robert VILLARD), Mélisande MACONE (excusée), Sylvain BOIS (excusé) ;

Secrétaire de séance : Katerina CHAPMAN

OBJET : AVENANT CONVENTION OPERATION PROGRAMMEE AMELIORATION HABITAT (OPAH)

Monsieur Claude FELCI, Adjoint délégué à l'urbanisme, rappelle à l'assemblée qu'une Opération Programmée de l'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 quartier ou de centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou présentant un handicap.

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 du Territoire (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 s'attacher à apporter une réponse globale adaptée aux problématiques spécifiquement identifiées.

Cinq grands enjeux ont été identifiées 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 :
 - o En accompagnant la transformation de logement à l'adaptation et à la perte d'autonomie
 - o En produisant des logements adaptés à la demande
 - o En favorisant l'accessibilité des pieds d'immeuble en copropriétés.
- Inciter aux économies d'énergies et à la lutte contre la précarité énergétique :
 - o En encourageant et en accompagnant la rénovation thermique des logements et des copropriétés.
- Lutter contre l'habitat indigne, dégradé et/ou vacant :
 - o En organisant le repérage à travers le partenariat, et en traitant y compris par voie coercitive, des situations d'indignité ou d'insalubrité,
 - o 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 :
 - o En favorisant la remise sur le marché de logements vacants,
 - o En réhabilitant le parc locatif,
 - o En axant le conventionnement unique sur le loyer intermédiaire dit **LOC1 sur les villes de Belley et de Culoz-Béon.**
- Préserver / mettre en valeur le patrimoine :

- o En favorisant le ravalement des façades sur les centres-villes de Belley, et de Culoz-Béon.

Les objectifs de l'OPAH sont les suivants :

- o L'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes,
- o Le maintien à domicile des personnes âgées ou en mobilité réussite, par l'adaptation du logement et par l'accessibilité en pieds d'immeuble en copropriétés,
- o L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ancien,
- o Le repérage et le traitement de l'habitat indigne, à travers notamment la mise en place d'une cellule de veille,
- o La production de logements locatifs conventionnés à travers la réhabilitation de l'habitat dégradé et/ou vacant,
- o Le traitement des copropriétés fragiles nécessitant des travaux d'économies d'énergie,
- o Le ravalement des façades sur les communes volontaires de Belley et de 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 :
 - o 120 propriétaires occupants effectuant des travaux d'économie d'énergie dans leur logement
 - o 81 propriétaires occupants effectuant des travaux d'adaptation dans leur logement,
 - o 9 propriétaires occupants faisant des travaux dans leur logement « très dégradé » ou « insalubre ».
- 33 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés dont :
 - o 4 logements locatifs « précarité énergétique »,
 - o 25 logements « très dégradés » ou « indignes »,
 - o 4 logements en transformation d'usage,
 - 20 d'entre eux pouvant bénéficier d'une prime à la sortie de vacances
- 6 immeubles en copropriété (soit environ 96 logements) dont :
 - o 2 dans le cadre de l'accessibilité des copropriétés pour les personnes âgées et handicapées (32 logements),
 - o 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.

Les conditions relatives à l'abondement de la commune de Culoz-Béon et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH et de l'engagement des différents partenaires. A la signature de la présente convention, la réglementation des aides de la commune de Culoz-Béon est la suivante :

- Dans la limite des plafonds de travaux Anah, les **propriétaires bailleurs** qui accepteront de conventionner leur logement avec l'État et de pratiquer un loyer dit « intermédiaire » (LOC1) selon les critères de l'ANAH bénéficieront **d'un abondement de la ville de Culoz-Béon de 5% du montant HT** des travaux subventionnables ANAH relevant des catégories Anah « Travaux Lourds », « Travaux d'amélioration de la sécurité et la salubrité ». Cette aide ne sera mobilisable que sur la commune de Culoz-Béon, dans le périmètre définis par celle-ci.
- Les **propriétaires bailleurs** qui remettent sur le marché locatif un logement vacant **depuis plus d'un an** bénéficieront d'une prime à la sortie de vacances de la ville de Culoz-Béon de **1 000 €**, sous condition de conventionnement des logements (LOC 1), sous réserve du contrôle de la décence. Cette aide sera cumulable avec les aides au conventionnement de l'ANAH. Cette aide ne sera mobilisable que sur la commune de Culoz-Béon, dans le périmètre définis par celle-ci.
- Dans la limite des plafonds de travaux fixés par la commune de Culoz-Béon, les propriétaires occupants bénéficieront d'un abondement de la ville de Culoz-Béon de 5% du montant HT des travaux subventionnables ANAH relevant des catégories Anah « Travaux Lourds », « Travaux d'amélioration de la sécurité et la salubrité ». Cette aide ne sera mobilisable que sur la commune de Culoz-Béon, dans le périmètre définis par celle-ci.

Accusé de réception en préfecture
001-200099406-20240409-DE_09042024-17-DE
Culoz-Béon (secteur de Culoz-Béon)
Culoz-Béon, le 09/04/2024

Accusé de réception en préfecture
001-200099406-20240409-DE-09042024-17-DE
Date de réception préfecture : 10/04/2024

d'attribution des subventions communales en vigueur), les propriétaires qui accepteront de réaliser des travaux dans le cadre de l'opération façade bénéficieront **d'un abondement de la ville de Culoz-Béon de 35% du montant HT** sous conditions de réaliser des travaux relevant de la catégories « travaux opération façade ». Cette aide ne sera mobilisable que sur la commune de Culoz-Béon, dans le périmètre définis par celle-ci, selon les critères spécifiques (nuanciers, type de travaux, caractéristiques techniques).

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

- 8 250 € pour le volet classique (3 logements)
- 1 000 € de prime à la sortie de vacances (3 logements)
- 96 000 € au titre de l'opération façade (30 façades, soit environ 120 logements)
 - o Soit un total de 104 250 € sur les 3 ans que dureront l'OPAH.

Ces aides seront mobilisables uniquement sur la commune de Culoz-Béon, dans les périmètres définis sur les cartes jointes 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 aura également la charge de l'évaluation de l'opération, de l'élaboration des bilans annuels et du bilan final.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

APPOURVE le lancement de l'OPAH 2023-2026

AUTORISE Monsieur 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

