

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE du 17 décembre 2024 à 20h

Date de la convocation : 10/12/2024

Date d'affichage : 10/12/2024

NOMBRE DE MEMBRES		
EN EXERCICE	PRESENTS	VOTANTS
23	18	23

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept décembre, à vingt heures, les membres composant le Conseil Municipal de Balbigny se sont réunis en mairie de Balbigny sous la présidence de M. DUPIN Gilles, Maire, après avoir été dûment convoqués dans les délais légaux le 10/12/2024.

L'avis de la tenue de la présente réunion a été affiché le jour même de l'envoi des convocations sur le panneau officiel de la mairie.

Mme DUFOUR Françoise - M CHOMAT Pascal - Mme TRIOMPHE Christine - Mme VERPY Evelyne - M. VOLLE Jean Marc - M PADET René - Mme CARTON Marie Claude - M PONCET Marc - M YENIL Etienne – Mme Josette DURON – Mme Odile FERRE -Mme PERRIN Cécile - M LAMURE Christophe - Mme CHABANNE Christelle - Mme BLANCHARD Claude - M CELEN Devris - Mme PALMIER Catherine - M NAULIN Jean Yves - Mme COLOMB Florence

Pouvoirs déposés : M BOULOGNE Jérôme donne pouvoir à M. CHOMAT Pascal - Mme PEILLON Jacqueline donne pouvoir à M. VOLLE Jean Marc - Mme DURON Sabrina donne pouvoir à Mme COLOMB Florence -

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame TRIOMPHE

Objet : Convention pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) multisites des centres-villes des 4 communes PVD

M. le Maire expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts de la Communauté de Communes de Forez-Est,

Vu le Code de la Construction et de l'habitation, et notamment les articles L 303-1, R 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Balbigny du 28/02/2023 approuvant la signature de la convention-cadre d'O.R.T. métropolitaine et de la convention territoriale P.V.D.

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Chazelles-sur-Lyon du 04/04/2023 approuvant la signature de la convention-cadre d'O.R.T. métropolitaine et de la convention territoriale P.V.D.

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Feurs du 11/04/2023 approuvant la signature de la convention-cadre d'O.R.T. métropolitaine et de la convention territoriale P.V.D.

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Panissières du 04/04/2023 approuvant la signature de la convention-cadre d'O.R.T. métropolitaine et de la convention territoriale P.V.D.

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de Forez-Est du 29/03/2023

approuvant la signature de la convention-cadre d'O.R.T. métropolitaine et de la convention territoriale P.V.D.
Vu La convention cadre O.R.T. de la Communauté de Commune de Forez-Est signée le 24/05/2023.

MOTIVATION et OPPORTUNITE

La Communauté de Communes de Forez-Est comprend un nombre important de logements situés dans des bâtis anciens, qui concentrent des problématiques telles que la vacance, la dégradation, la précarité énergétique, les copropriétés dégradées etc., dont le traitement est à envisager par des actions ciblées dans le cadre de périmètres prioritaires d'interventions.

A ce titre, la communauté de communes, dans le cadre de Petites Villes de Demain, a traduit la volonté de s'engager dans une étude pré-opérationnelle OPAH. Cette étude est inscrite en action N°1CCFE de l'ORT signée le 24/05/2023. L'objectif de cette fiche action étant de lutter contre l'habitat indigne et très dégradé, elle prévoyait une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H), dans le centre des 4 communes Petites Villes de Demain, qui a été conduite en 2023.

Cette étude a permis de définir les périmètres opérationnels d'intervention, les objectifs qualitatifs et quantitatifs de logements à traiter, les budgets et les outils opérationnels à mobiliser. Cette étude a fait ressortir l'opportunité d'engager une OPAH-RU (Renouvellement Urbain).

Par ailleurs, en 2023, la communauté de communes s'est engagée aux côtés de l'Etat et des 4 Petites Villes de Demain (Balbigny, Chazelles-sur-Lyon, Feurs, Panissières) dans la signature d'une convention d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) dont les périmètres recouvrent ceux de la future OPAH-RU.

L'OPAH-RU permet sur une durée de 5 ans, un accompagnement juridique, financier et administratif, assuré par un opérateur spécialisé, à destination des propriétaires réalisant des travaux et, au titre du renouvellement urbain, un volet foncier. Elle permet des financements majorés pour les propriétaires occupants sous plafond de ressources et pour les propriétaires bailleurs s'ils s'engagent à mettre en location leur bien à des ménages sous plafond de ressources et à un loyer plafonné. Cette action vient compléter la politique habitat conduite par l'intercommunalité.

CONTENU

L'étude pré-opérationnelle conclue en septembre 2024, a confirmé, quantifié et qualifié les besoins en matière de réhabilitation du parc de logements anciens privés. L'objectif de cette opération est de réhabiliter, ou de remettre sur le marché, 286 logements dont 146 occupés par le propriétaire et 80 logements locatifs, ainsi que 60 logements en copropriété.

Le montant prévisionnel de travaux générés par l'OPAH-RU est estimé à 14,2 millions d'euros. Les périmètres d'ORT valent périmètres d'OPAH-RU, sont resserrés de façon à concentrer les efforts sur les îlots les plus dégradés, étudiés dans l'étude pré-opérationnelle et dans le cadre du plan guide Petites Villes de Demain. Une convention partenariale d'une durée de 5 ans va déterminer les niveaux de subventionnement et les participations financières de chaque partenaire.

Outre l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la DREAL, il est opportun que l'intercommunalité ainsi que les communes PVD soient signataires de cette convention d'OPAH-RU, afin de coordonner leurs actions.

Les thèmes d'intervention seront ceux qui sont convenus avec l'ANAH à l'issue de l'étude qui a été conclue en septembre 2024 :

- La lutte contre les formes de décentes,
- La mise en sécurité et le traitement de l'insalubrité dans l'habitat,
- L'autonomie de la personne dans un logement adapté,
- L'amélioration énergétique.

Elles nécessiteront également des interventions spécifiques au contexte de chacune des communes, à savoir :

- La mise en place de plans façades,
- La mise en place d'isolations phoniques.

Le suivi-animation de l'opération sera confié à un ou plusieurs opérateurs agréés par l'ANAH et spécialisés dans le domaine de l'amélioration de l'habitat privé dégradé.

Les signataires de l'OPAH-R.U. financent le suivi-animation et les travaux de l'OPAH-RU comme suit :

Enveloppes annuelles (arrondies) en €	ANAH	CC FOREZ EST	BALBIGNY	CHAZELLES-SUR-LYON	FEURS	PANISSIERES
Aide aux travaux et primes locales	1 320 000€*	164 000€**	31 000€**	58 000€**	44 000€**	30 000€**
Part fixe suivi-animation	72 000€	101 000€****				
Part variable Anah	82 000€					
Plans façades			30 000€			35 000€
TOTAL annuel***	1 475 000€	183 000€	61 000€	58 000€	44 000€	65 000€
dont fonctionnement		19 000€				
dont investissement		164 000€	61 000€	58 000€	44 000€	65 000€

* Les enveloppes d'aides aux travaux de l'Anah sont basées sur des montants moyens de subventions, dans une approche réaliste des enveloppes.

** Les enveloppes d'aides aux travaux de la CCPE et de chacune des communes sont basées sur des montants maximum de subventions, dans une approche prudentielle des enveloppes.

****bilan

Les travaux d'amélioration des propriétaires sont principalement financés par l'ANAH.

Les villes PVD et la CC Forez-Est quant à elles, se répartissent les financements dans une logique de 1 pour 1. En clair, 1 euro investi par la commune vaut 1 euro investi par l'intercommunalité.

PROPOSITION

Considérant :

- Que le parc de logements privés anciens des 4 communes PVD nécessite des actions d'amélioration de l'Habitat afin d'être préservé et valorisé,
- Que l'étude pré-opérationnelle OPAH conclut la nécessité de la mise en œuvre d'une OPAH-RU sur les périmètres ORT,
- Que les villes PVD se sont engagées aux côtés de la CC Forez-Est et de l'Etat dans la signature d'une convention d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) dont les périmètres recouvrent ceux de la future OPAH-RU.

Après avoir délibéré à l'unanimité, l'Assemblée délibérante décide de :

- Approuver les termes de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-renouvellement urbain, ci-annexée.
- Solliciter les aides de l'ANAH

Donner tous pouvoirs à Monsieur le Président ou à son représentant et à Monsieur le Maire ou son représentant,

pour prendre toute mesure et signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

Secrétaire de séance
Madame TRIOMPHE

Monsieur Gilles DUPIN
Maire

Fait et délibéré à Balbigny,
Copie certifiée conforme
A Balbigny, le 17/12/2024

