

LOGEMENT

Politique de lutte contre l'habitat insalubre

Mise en place de conventions types entre la ville d'Ivry-sur-Seine, le CODAL PACT 94 et les (co)propriétaires dans le cadre des opérations de conventionnement et hors conventionnement

EXPOSE DES MOTIFS COMMUN

D) Dans le cadre des opérations de conventionnement

La Ville en partenariat avec les services de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et le CODAL PACT 94 (AIVS)¹ met en place des opérations de conventionnement, dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ou en secteur diffus. Cette procédure a pour conséquence :

- de mettre fin à des situations d'insalubrité, à l'échelle de l'immeuble ou du logement
- de créer des logements sociaux dans des secteurs à dominance privée, ce qui permet d'assurer une certaine mixité sociale.

A ce jour, il a été créé ou prévu :

Type de loyer	OPAH Ivry-Port	OPAH Mirabeau	Diffus	Total
Conventionné	52	21	23	96
Intermédiaire	4	-	0	4
Total	56	21	23	100

Dans le cadre des opérations de conventionnement signées avec l'Etat, l'ANAH et le (co)propriétaire mettent en place une convention fixant le montant et les modalités de versement des subventions ainsi que les différentes obligations liées à la procédure de conventionnement (durée, montant maximum du loyer, augmentation des indemnités d'occupation à la date anniversaire du bail et sortie du dispositif).

Au niveau de la Commune aucun engagement n'est formalisé et aucun recours n'est possible si le (co)propriétaire ne respecte pas ses engagements.

Il est donc proposé de mettre en place une convention liant la Ville, le CODAL PACT 94 et le (co)propriétaire. Celle-ci porte sur le montant et les modalités de remboursement de la subvention communale en cas de non-respect de ses engagements, mais aussi des délais et conditions d'attribution des logements réservés en contrepartie (Ville, Préfecture).

¹ Agence Immobilière à Vocation Sociale : Structure appartenant au CODAL PACT 94, faisant l'objet d'un financement de la part de l'ANAH et du Conseil Général du Val de Marne dans le cadre d'une convention datant de juillet 2004 portant sur « une mission de prospection, production et gestion de logements sociaux dans le parc privé ».

Cette convention sera applicable sur l'ensemble des conventionnements, en OPAH ou hors secteur d'OPAH.

Le montant, les modalités de remboursement des subventions communales et celles d'attribution sont précisés à l'article 4 et 5 de la présente convention.

II) Dans le cadre la lutte contre l'habitat insalubre en général

La Ville est amenée à verser des subventions aux (co)propriétaires afin de réhabiliter leur bien. Dans le cadre des opérations de conventionnement, il y a une inscription aux hypothèques et donc, en cas de vente, le conventionnement se poursuit, quel que soit le propriétaire. Si le nouveau propriétaire souhaite mettre fin au conventionnement, il doit rembourser les subventions à l'ANAH et à la Ville.

Cependant pour tout autre type de subvention versée par la Ville, si le bénéficiaire vend le bien pour lequel la Ville l'a aidé, il réalisera une plus-value car son bien, réhabilité, a pris de la valeur. Afin de juguler ce phénomène, il est proposé d'assujettir le versement des subventions communales à une obligation pour le bénéficiaire de rester propriétaire de son bien pendant au moins trois ans. Faute de quoi, il devra rembourser la totalité ou une partie de la subvention versée de la manière suivante :

Rupture de l'engagement avant la fin de la	Coefficient
1 ^{ère} année	1,00
2 ^{ème} année	0,50
3 ^{ème} année	0,25

Le recouvrement des sommes dues se faisant comme par voie d'impôt.

Il est proposé que le CODAL PACT 94 soit le garant de la bonne application de cette nouvelle mesure. En effet, ayant délégué à ce dernier l'établissement du montant des subventions et son versement, il devra, en amont du versement de la subvention, s'assurer que le propriétaire signe ladite convention.

Au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver la mise en place de deux conventions types entre la Ville d'Ivry-sur-Seine, le CODAL PACT 94 et les (co)propriétaires, l'une dans le cadre des opérations de conventionnement, l'autre hors conventionnement.

PJ : - conventions types

LOGEMENT

Politique de lutte contre l'habitat insalubre

Mise en place d'une convention type entre la ville d'Ivry-sur-Seine, le CODAL PACT 94 et les (co)propriétaires dans le cadre des opérations de conventionnement

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de la construction et de l'habitation,

vu le code de l'urbanisme,

considérant que les opérations de conventionnement sont une des réponses permettant de lutter contre l'habitat insalubre, de mettre fin à la vacance de logements et de créer un parc social locatif diffus,

considérant que la mise en place d'un Programme Social Thématique sur l'ensemble du territoire communal (hors secteur d'OPAH) permet de majorer les subventions attribuées par l'ANAH et donc de développer les opérations de conventionnement,

considérant la nécessité pour la Ville de se prémunir des (co)propriétaires qui ne respecteraient pas leurs engagements et de se faire rembourser les sommes indûment perçues,

vu la convention ci-annexée,

vu le budget communal,

DELIBERE

(à l'unanimité)

ARTICLE 1 : APPROUVE la convention type entre la ville d'Ivry-sur-Seine, le CODAL PACT 94 et les (co)propriétaires dans le cadre des opérations de conventionnement, et AUTORISE le Maire à la signer.

ARTICLE 2 : DIT que les crédits seront inscrits au budget communal.

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 25 SEPTEMBRE 2006

LOGEMENT

Politique de lutte contre l'habitat insalubre

Mise en place d'une convention type entre la ville d'Ivry-sur-Seine, le CODAL PACT 94 et les (co)propriétaires dans le cadre d'opérations hors conventionnement

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de la construction et de l'habitation,

vu le code de l'urbanisme,

considérant que le versement de subventions communales dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre a pour conséquence induite une augmentation de la valeur vénale du bien ayant fait l'objet de travaux,

considérant que l'objectif premier de cette politique est de mettre fin à des situations d'insalubrité et/ou de péril et non de permettre au propriétaire de réaliser une plus-value sur la vente de son bien,

considérant la nécessité pour la Ville de se prémunir des (co)propriétaires qui souhaiteraient profiter de cette situation et de juguler le phénomène de spéculation immobilière,

vu la convention ci-annexée,

vu le budget communal,

DELIBERE

(à l'unanimité)

ARTICLE 1 : APPROUVE la convention type entre la ville d'Ivry-sur-Seine, le CODAL PACT 94 et les (co)propriétaires dans le cadre d'opérations hors conventionnement, et AUTORISE le Maire à la signer.

ARTICLE 2 : DIT que les crédits seront inscrits au budget communal.

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 25 SEPTEMBRE 2006