

**LOGEMENT**

Mise en place d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat-Copropriétés Dégradées (OPAH-CD)

Convention tripartite Ville/Etat/Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Convention de gestion des subventions communales

Demande de subvention auprès de l'ANAH et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

**EXPOSE DES MOTIFS****I) Rappel de la situation**

La ville d'Ivry-sur-Seine conduit depuis de nombreuses années une politique volontariste de lutte contre l'habitat insalubre. Elle s'est dotée pour cela :

- d'un plan d'Eradication de l'Habitat Indigne en juin 2005, permettant d'envisager la résorption de poches d'insalubrité. De même, les relogements ou hébergements liés à la réalisation des travaux se font à parité avec les services de la Préfecture ;

- d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le quartier Ivry-Port depuis 1998 avec une troisième convention d'OPAH signée en 2004, transformée en OPAH Renouvellement Urbain en janvier 2007. L'objectif majeur de cette nouvelle OPAH est de résorber durablement, en parallèle de l'Opération d'Intérêt National et du projet de renouvellement urbain Avenir/Gambetta, des situations d'insalubrité particulièrement complexes, tout en poursuivant l'objectif de mise aux normes des logements et de l'amélioration des conditions d'habitat de ce quartier ;

- d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le quartier Mirabeau-Sémard depuis 2001 avec une deuxième convention d'OPAH signée en 2006. La poursuite et l'extension du périmètre d'intervention permettent de poursuivre les actions engagées sur la première OPAH et d'améliorer les conditions de vie d'un plus grand nombre d'habitants de ce quartier très résidentiel ;

- d'une mission d'information, de conseil et d'assistance administrative, technique et financière en direction des propriétaires, copropriétaires et locataires du patrimoine privé hors secteur d'OPAH en juin 2005 (convention diffus groupé), ayant pour objectif de lever des arrêtés de péril ou d'insalubrité sur des logements ou immeubles que la ville a identifiés. Cette convention permet alors la réalisation de diagnostics technique, financier et social et d'envisager la mobilisation des aides publiques classiques ;

- d'un Programme Social Thématique en juin 2006. Ce programme permet aux propriétaires, hors secteur d'OPAH, de bénéficier du même soutien logistique et financier de la ville dans le cadre des opérations de conventionnement. Il participe à l'harmonisation des procédures d'aides mises en place dans le cadre des OPAH.

Ainsi, la totalité du territoire communal est couvert par des procédures permettant de lutter dans une plus grande cohérence contre l'habitat ancien et insalubre. Cependant, certaines copropriétés hors secteur d'OPAH nécessitent des interventions, en terme de travaux, très lourdes et auxquelles les copropriétaires ne pourront faire face, les subventions de droit commun ne leur permettant pas de faire face aux dépenses.

C'est pourquoi, la mise en place d'une procédure complémentaire, dite d'OPAH-CD, peut permettre de résorber ces poches d'insalubrité. Mais, en préalable à la mise en place de cette OPAH-CD, une étude de repérage des copropriétés dégradées, via un croisement informatique de données a été réalisée en 2007.

## **II) Caractéristiques de l'OPAH-CD**

### **II. 1. Contenu de l'étude août 2007**

La méthodologie de repérage repose sur l'analyse de fichiers à partir desquels sont définis des seuils et des indicateurs locaux. Il s'agit ainsi d'identifier la position relative des copropriétés les unes par rapport aux autres au sein de la Commune. Un indice de fragilité, en comparant les différentes situations des copropriétés ivryennes, a permis une hiérarchisation des copropriétés.

### **II. 2. Rendu de l'étude**

Cette étude fait apparaître qu'il existe sur la Commune, hors périmètre d'OPAH, 3 niveaux différents, classés par ordre de gravité :

**14 copropriétés dégradées** : soit 133 logements. Ces copropriétés présentent de nombreux signes de fragilité. Pour ces immeubles, un repérage de terrain a permis d'évaluer plus précisément le degré de fragilité, sur les plans techniques, sociaux et de fonctionnement. Si un niveau important de dégradation du bâti est avéré, ces copropriétés doivent faire l'objet d'un traitement curatif.

L'analyse de la gestion et du fonctionnement de la copropriété au préalable est indispensable, elle permettra de préconiser des actions de redressement permettant une gestion saine et équilibrée avant d'envisager d'éventuels travaux de réhabilitation. Il s'agira de mettre en place des actions d'accompagnement en matière d'instance de gestion, de maîtrise des charges, de règlement de copropriété, de fonctionnement... Ces actions peuvent être soutenues par des organismes spécialisés tels que l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL).

Sur le plan de la réhabilitation du bâti, le traitement des copropriétés se réalisera dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, avec un accompagnement financier des copropriétaires grâce à la mobilisation d'aides majorées à la réhabilitation (voir liste des immeubles page 3).

**15 copropriétés fragiles** : soit 168 logements. Il s'agit de copropriétés dans un processus de dégradation (endettement ponctuel, coupure d'eau...). Une intervention en amont s'avèrera indispensable, par des actions de prévention : communication en direction des copropriétaires en matière de gestion et de fonctionnement, orientation vers l'ADIL, information sur les aides existantes (voir liste des immeubles page 3).

**56 copropriétés à suivre** : soit 776 logements. Il s'agit de copropriétés qui méritent d'être observées. La mise en place d'outils de veille permettrait de mettre à jour les indicateurs de fragilité et d'observer dans le temps l'évolution de ces copropriétés (voir liste des immeubles page 3).

### **II. 3. Les avantages de la procédure d'OPAH Copropriétés Dégradées**

Le principal avantage de mettre en place cette procédure, qui ne vient pas en plus de celles existantes, mais en complément, est la mobilisation de différents types d'aides auprès des partenaires financeurs :

- **l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)** : pour la ville, des cofinancements pour la mission de suivi et animation (pas de subventions hors du cadre de cette procédure). Pour les propriétaires, des aides majorées pour le traitement de l'habitat insalubre (parties communes et privatives) et sans plafond maximum de travaux, quel que soit le statut du propriétaire (occupant ou bailleur) ;
- **Conseils Général et Régional** : aides individuelles en complément des aides de l'ANAH ;
- **Caisse des Dépôts et Consignations** : pour la ville, possibilité de subventions pour le suivi et animation de la procédure. Pour les propriétaires, possibilité de solliciter le préfinancement de subventions.

### **III) Financements prévisionnels sur 5 ans (TTC)**

Nature	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Suivi	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	<b>240 000 €</b>
Subvention ANAH	13 507 €	13 507 €	13 507 €	13 507 €	13 507 €	<b>67 535 €</b>
Subvention CDC	5 174 €	5 174 €	5 174 €	5 174 €	5 174 €	<b>25 870 €</b>
<b>Sous-total Ville</b>	<b>29 319 €</b>	<b>146 595 €</b>				
Travaux Ville	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	<b>250 000 €</b>
Travaux ANAH	50 000 €	100 000 €	150 000 €	150 000 €	50 000 €	<b>500 000 €</b>
<b>Total Ville</b>	<b>79 319 €</b>	<b>396 595 €</b>				

### **IV) Copropriétés concernées**

Copropriétés dégradées :

120 avenue Danielle Casanova  
8 rue Emile Blin  
19 rue Georges Trudin  
1 rue Henri Martin  
20 rue Hoche

45 rue Jean Le Galleu  
63 rue Jules Vanzuppe  
13 rue Louis Fablet  
63 rue Marat  
30 rue Pasteur

1 rue Paul Bert  
9 rue René Robin  
88 bis avenue de Verdun  
43 rue Westermeyer

## Copropriétés fragiles :

18 rue Ampère  
20 rue Ampère  
28 rue Barbès  
130 avenue Danielle Casanova  
132 avenue Danielle Casanova

4 rue Georges Jehenne  
7 rue Henri Martin  
106 rue Jean Le Galleu  
45 rue Jules Vanzuppe  
1 rue Kléber

15 rue Louis Fablet  
212 rue Marcel Hartmann  
22 rue Roger Buessard  
177 boulevard de Stalingrad  
25 rue Westermeyer

## Copropriétés à suivre :

11 rue Amédée Huon  
10 bis rue Barbès  
17 rue Barbès  
19 rue Barbès  
26 rue Barbès  
26 bis rue Barbès  
36 rue Barbès  
23 rue Berthelot  
31 rue Berthelot  
1 rue Blanqui  
12 rue de Châteaudun  
60 bd du Colonel Fabien  
108 avenue Danielle Casanova  
37 rue Denis Papin  
31 rue Descartes  
6 rue Elisabeth  
19 rue Louis Fablet  
18 rue Pierre Galais  
2 rue Galilée

9 rue Gustave Simonet  
11 rue Henri Martin  
26 rue Henri Martin  
3 impasse des Herbeuses  
24 rue Hoche  
41 rue Hoche  
1 rue Jean Bonnefoix  
38 rue Jean-Jacques Rousseau  
48 rue Jean-Jacques Rousseau  
86 avenue Jean Jaurès  
11 rue Jean Le Galleu  
25 rue Jean Le Galleu  
68 rue Jean Le Galleu  
110 rue Jean Le Galleu  
78 rue Marat  
26 rue Pasteur  
11 rue Gabriel Péri  
25 rue Gabriel Péri  
65 rue Gabriel Péri

4 rue Nouvelle  
1 rue Pierre Guignois  
8 rue Pierre Rigaud  
4 rue René Robin  
18 rue de la Révolution  
23 rue de la Révolution  
40 rue Robert Degert  
14 rue Saint Just  
18 rue Saint Just  
10 avenue de Verdun  
92 avenue de Verdun  
4 rue Vérollot  
6 rue Vérollot  
14 rue Vérollot  
4 passage Volta  
21 rue Westermeyer  
32 rue Westermeyer  
39 rue Westermeyer

En conséquence, je vous demande d'approuver :

- ✓ le lancement de l'OPAH-CD ;
- ✓ les participations financières de la ville (inscrites aux budgets prévisionnels de 2008 à 2012) ;
- ✓ les demandes de subventions auprès de l'ANAH et de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- ✓ la convention d'OPAH-CD avec l'ANAH et l'Etat ;
- ✓ la convention de gestion des subventions communales.

Les dépenses correspondantes seront imputées sur le budget communal, chapitres 11 (suivi-animation) et 67 (investissement).

P.J : - conventions

## **LOGEMENT**

Mise en place d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées (OPAH-CD)

Convention tripartite Ville/Etat/Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Convention de gestion des subventions communales

Demande de subvention auprès de l'ANAH et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

### 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 l'aménagement du quartier d'Ivry-Port constitue pour la Ville une priorité en matière de lutte contre l'habitat insalubre,

considérant que certaines copropriétés hors secteur d'OPAH nécessitent des interventions, en terme de travaux, très lourdes et auxquelles les copropriétaires ne pourront faire face, les subventions de droit commun ne leur permettant pas de faire face aux dépenses,

considérant que la mise en place d'une procédure complémentaire, dite d'OPAH copropriétés dégradées (OPAH CD), peut permettre de résorber ces poches d'insalubrité,

considérant les orientations fixées dans la Charte vers Ivry 2015,

considérant que l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) est susceptible d'accorder des subventions supplémentaires pour le suivi et l'animation de cette mission,

considérant que la Caisse des Dépôts et Consignations est susceptible d'accorder des subventions supplémentaires pour le suivi et l'animation de cette mission,

considérant qu'une convention, fixant les objectifs quantitatifs et qualitatifs, le financement et le suivi de l'opération par l'équipe missionnée, doit intervenir entre la Ville, l'Etat et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat,

considérant la nécessité pour la ville de verser des aides aux propriétaires des copropriétés désignées et d'en régler le montant, les modalités de versement, ainsi que le montant annuel global, par une convention de gestion des subventions communales avec l'opérateur,

vu les conventions ci-annexées,

vu le budget communal,

## **DELIBERE**

à l'unanimité

**ARTICLE 1** : APPROUVE le lancement de l'OPAH-CD (pour la période 2008 à 2012) sur l'ensemble du territoire communal.

**ARTICLE 2** : APPROUVE la convention tripartite à passer avec l'Etat et l'ANAH relative à la mise en place de l'OPAH-CD et AUTORISE le Maire à la signer.

**ARTICLE 3** : FIXE la participation financière de la Ville pour les aides aux propriétaires à un montant global de 250 000 € sur 5 ans, répartie comme suit :

- 2008 : 50 000 €,
- 2009 : 50 000 €,
- 2010 : 50 000 €,
- 2011 : 50 000 €,
- 2012 : 50 000 €.

**ARTICLE 4** : SOLLICITE une subvention de l'ANAH, pour la période 2008 à 2012 dans le cadre des crédits accordés au bureau d'études assurant le suivi-animation de l'opération, à hauteur de 35% du montant prévisionnel hors taxe et AUTORISE le Maire à engager les démarches nécessaires à l'obtention de cette subvention.

**ARTICLE 5** : AUTORISE le Maire à engager les démarches nécessaires à l'obtention auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations des subventions concernant la mission de suivi-animation dans le cadre de l'OPAH-CD.

**ARTICLE 6** : APPROUVE la convention de gestion des subventions communales à passer avec l'opérateur fixant la répartition et les modalités du versement des différentes aides aux propriétaires et AUTORISE le Maire à la signer.

**ARTICLE 7** : FIXE la participation financière de la Ville à un montant global de 396 595 € TTC, comprenant les aides aux travaux et le financement du bureau d'études, répartie comme suit :

- 79 319 € pour l'année 2008,
- 79 319 € pour l'année 2009,
- 79 319 € pour l'année 2010,
- 79 319 € pour l'année 2011,
- 79 319 € pour l'année 2012.

**ARTICLE 8** : DIT que les dépenses en résultant seront imputées sur le budget communal.

RECU EN PREFECTURE  
LE  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 22 FEVRIER 2008