

**LOGEMENT**

Programme Social Thématique (PST)

2009-2013

Conventions avec l'ANAH et l'Opérateur

**EXPOSE DES MOTIFS**

Dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité, par délibération du Conseil Municipal du 25 mars 1999, la Ville a mis en place une convention avec le Codal Pact 94 afin de traiter des immeubles fortement dégradés en secteur diffus hors secteur d'Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Cette convention dite « groupé diffus » ne s'est pas avérée être l'outil le plus adapté pour mettre fin à ces situations d'insalubrité. En effet, les financements de droit commun mobilisables en la matière ne sont pas suffisamment conséquents pour que les copropriétaires puissent mettre fin aux désordres grevant leur bien. En mai 2006, cette procédure a été abandonnée au profit d'un Programme Social Thématique, permettant :

- 1) d'obtenir de la part de l'ANAH<sup>1</sup>, uniquement pour les opérations de conventionnement, des subventions identiques à celles versées dans le cadre des OPAH,
- 2) de formaliser les accords de relogements en direction des personnes inscrites au fichier et relevant du Plan Départemental pour le Logement des Plus Défavorisés (PDALPD).

**1- La convention**

Le précédent PST a pris fin en juin 2008. L'appel d'offre, ouvert au niveau européen, est en cours de rédaction et devrait pouvoir être signifié au premier trimestre 2009 à l'opérateur en vue du suivi et de l'animation. Dans le cadre de ce marché, la gestion des subventions municipales sera confiée à l'opérateur selon les modalités fixées par une convention de gestion des subventions communales.

Les objectifs quantitatifs sont identiques à ceux du précédent PST, à savoir **20 logements par an**, la convention étant signée pour **5 ans**. Cependant, dans la droite ligne de la Charte qualité habitat, des financements complémentaires en vue de prévenir la précarité énergétique pourront être sollicités par les propriétaires sur la base d'un Diagnostic de Performance Energétique avant et après réalisation de travaux et de mesurer le gain énergétique. Il est aussi envisagé d'attribuer des aides spécifiques pour les propriétaires qui reconduisent la convention, au-delà des 9 ans inscrits dans la convention propriétaire/ANAH.

---

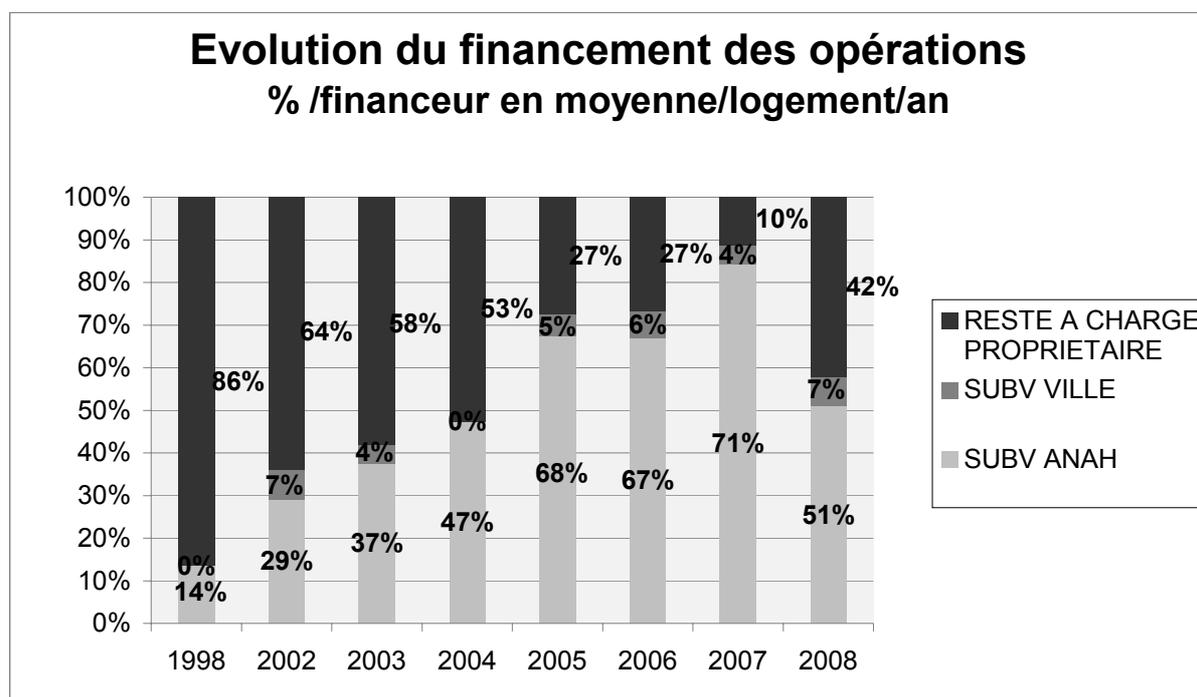
<sup>1</sup> Agence Nationale de l'Habitat

## 2- Production de logements conventionnés dans le cadre du premier PST (mai 2006- juin 2008)

Depuis mai 2006, 10 logements ont été réhabilités :

Adresse	Typologie des logements produits	Montant des travaux en €	Montant en € et part des subventions / dépense initiale			
			ANAH	%	Ville	%
40 rue Robert Degert	Studio : 18,6m <sup>2</sup>	163 525	135 054	82,59	13 505	9,99
	T3 : 50 m <sup>2</sup>					
	T3 : 50,5 m <sup>2</sup>					
11 rue Pierre Guignois	Studio : 20,5 m <sup>2</sup>	246 723	151 363	61,34	25 000	10,13
	T2 : 28,5 m <sup>2</sup>					
	T2/T3 : 42 m <sup>2</sup> T2 : 28,5 m <sup>2</sup>					
39 rue Roger Buessard	Studio adapté : 38 m <sup>2</sup>	204 289	158 051	77,37	17 906	8,76
	T2 : 47 m <sup>2</sup>					
	T2 : 50 m <sup>2</sup>					
<b>Total</b>	<b>10 logements</b>	<b>614 537</b>	<b>444 468</b>	<b>73,32</b>	<b>56 411</b>	<b>9,18</b>

A titre d'information, le tableau ci-dessous présente sur la période 1998-2008, les financements mobilisés pour ces différentes opérations réalisées (tous secteurs confondus) :



### **3- Les opérations en cours de montage dans le cadre du premier PST (mai 2006- juin 2008)**

<b>Adresse</b>	<b>Nombre de logements</b>
133 avenue Maurice Thorez	4 appartements
3 rue Roger Buessard	1 pavillon
3bis impasse Roger Buessard	1 pavillon
35 rue Westermeyer	1 appartement
<b>Total</b>	<b>7 logements</b>

### **4- Les subventions communales**

#### **4-1. Les subventions communales de droit commun**

Il est proposé de financer les travaux à hauteur de 10 % des dépenses subventionnées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), de la manière suivante :

- subvention de droit commun : (nombre de m<sup>2</sup> x 800 €) x 70%
- subvention en cas de sortie d'insalubrité : (nombre de m<sup>2</sup> x 800 € + 30 000 €) x 70%

Exemple concret, pour un appartement de 50 m<sup>2</sup>, dont le devis est de 60 000 €.

	Subvention de droit commun	Sortie d'insalubrité
ANAH	28 000 €	49 000 €
Ville	2 800 €	4 900 €
<b>Total</b>	<b>30 800 €</b>	<b>53 900 €</b>

**Afin d'être incitatif et cohérent par rapport aux dispositions prises dans le cadre des OPAH, une aide conséquente à la remise en location de logements vacants devrait être proposée aux (co)propriétaires :**

- une prime de 1 000 € aux propriétaires bailleurs s'engageant à conventionner leurs logements et dont la vacance était supérieure à 6 mois,
- une prime de 500 € aux propriétaires bailleurs s'engageant à pratiquer, après travaux, un loyer intermédiaire dont le montant n'excède pas les valeurs définies par la Commission de l'ANAH et dont le logement était vacant depuis plus de 6 mois,

#### **4-2. Subventions communales pour prorogation de la convention**

Dans le cadre de la convention signée avec l'ANAH, le propriétaire s'engage sur une période de 9 ans à pratiquer des loyers bloqués. Au-delà de cette période, il peut :

- ne pas dénoncer la convention qui, par tacite reconduction, est prorogée de 3 ans. Passé cette période de 12 ans, les loyers restent encadrés mais avec une augmentation permettant de retrouver les prix pratiqués sur le marché libre ;
- dénoncer la convention au bout des 9 ans, mais il existe toujours cette période de 6 ans pour retrouver les prix pratiqués sur le marché libre ;
- signer une nouvelle convention de 9 ans avec l'ANAH, avec ou sans réalisation de travaux, la période des 6 ans viendra donc à la dénonciation définitive de la convention ANAH/propriétaire.

Afin d'encourager les propriétaires à rester dans la modération de loyer, il est proposé des subventions communales de prorogation de la convention :

9 ans	6 ans	Majoration de 10% des subventions de l'ANAH + prime à la vacance en fonction de la situation		
9 ans	3 ans	6 ans	Majoration de 10% des subventions de l'ANAH + prime à la vacance en fonction de la situation	
9 ans	9 ans	...	6 ans	Majoration de 20% des subventions de l'ANAH + prime à la vacance en fonction de la situation

#### 4-3. Subventions communales pour la prévention de la précarité énergétique

Dans le cadre de la Charte qualité habitat, la Ville s'est engagée dans le financement des opérations, en constructions neuves, intégrant des matériaux permettant une meilleure performance énergétique, mais aussi pour les chantiers propres et tout ce qui touche au développement durable et des économies d'énergie. Il est beaucoup plus difficile d'atteindre ces mêmes objectifs dans la réhabilitation car les contraintes techniques sont beaucoup plus prégnantes. Cependant, il est proposé d'intégrer une bonification des subventions communales si, après réhabilitation, il y a un gain au niveau du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

Ainsi, il sera demandé à l'opérateur de réaliser un DPE avant chaque réhabilitation, qui sera considéré comme le point 0 et après réalisation de travaux afin de mesurer le gain énergétique que ces derniers ont permis de générer. Le « barème » en terme de performance énergétique allant de G (logement considéré comme énergivore) à A (logement considéré comme très économe). Il semble qu'il serait pertinent d'atteindre au minima le niveau C. Il est proposé de majorer les subventions de la manière suivante, en fonction du « niveau » de performance atteint :

Avant travaux	Après travaux	Financements complémentaires à la subvention communal de droit commun
A	A	20 %
B	B	15 %
C	C	10 %
D	D	5 %
E	E	0 %
F	F	0 %
G	G	0 %

Les subventions de droit commun, celles liées à la prorogation de la convention et celles liées à la prévention de la précarité énergétique sont cumulables.

## **5- Budgets prévisionnels**

Les financements, inscrits aux budgets prévisionnels 2009 à 2013, se répartissent de la manière suivante :

	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>Total</b>
Suivi et animation <sup>2</sup>	72 000 €	72 000 €	72 000 €	72 000 €	72 000 €	360 000 €
Travaux dont primes	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €
<b>Total</b>	<b>122 000 €</b>	<b>610 000 €</b>				

Je vous propose d'approuver la convention de Programme Social Thématique ainsi que la convention de gestion des subventions communales passées pour la mise en place d'un nouveau Programme Social Thématique.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : - convention de Programme Social Thématique  
- convention de gestion des subventions communales

---

<sup>2</sup> Le suivi et animation d'un PST ne fait pas l'objet de subvention de la part de l'ANAH car l'Etat et le Conseil Général financent déjà les Agences Immobilières à Vocation Sociale en charge du montage administratif, technique et financier.

## **LOGEMENT**

Programme Social Thématique (PST)

2009-2013

Conventions avec l'ANAH et l'Opérateur

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,

vu sa délibération en date du 25 mars 1999 approuvant la convention avec le Codal Pact 94 pour l'incitation à la réhabilitation du parc privé et le développement du conventionnement des loyers, sur le secteur diffus, hors périmètre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat,

vu sa délibération en date du 18 mai 2006 approuvant la convention Programme Social Thématique à passer avec l'Etat et l'ANAH, jusqu'en juillet 2008,

considérant la nécessité pour la Commune de poursuivre son effort en matière de résorption de l'habitat insalubre dans le parc privé sur l'ensemble de son territoire,

considérant qu'il n'existe pas d'aide financière de la Ville hors secteur d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat pour les opérations de conventionnement,

considérant que la mise en place d'une nouvelle convention « Programme Social Thématique » permet la majoration des subventions d'Etat dans le cadre des opérations de conventionnement,

vu les conventions ci-annexées,

vu le budget communal,

**DELIBERE**  
(à l'unanimité)

**ARTICLE 1** : APPROUVE la convention de Programme Social Thématique sur l'ensemble du territoire ivryen hors secteur d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat à passer avec l'Etat et l'ANAH pour la période 2009-2013 et AUTORISE le Maire à la signer.

**ARTICLE 2** : FIXE la participation financière de la Ville à un montant global de 610 000 € TTC (sur la durée de ladite convention) comprenant les aides aux travaux et les primes de remise de logements vacants sur le marché locatif, et PRECISE que le versement sera effectué comme suit :

- 122 000 € pour l'année 2009
- 122 000 € pour l'année 2010
- 122 000 € pour l'année 2011
- 122 000 € pour l'année 2012
- 122 000 € pour l'année 2013

**ARTICLE 3** : APPROUVE la convention de gestion des subventions communales à passer avec l'opérateur dans le cadre du Programme Social Thématique et AUTORISE le Maire à la signer.

**ARTICLE 4** : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE  
LE  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 21 NOVEMBRE 2008