

## LOGEMENT

### OPAH Mirabeau, Ivry-Port et Copropriétés dégradées

Avenants aux conventions d'OPAH tri-partites Ville/ANAH/Etat et aux conventions de gestion des subventions communales afférentes

#### EXPOSE DES MOTIFS COMMUN

Dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité, par délibération du Conseil Municipal en date du 16 avril 2009, la ville d'Ivry a mis en place un Programme Social Thématique (PST), permettant :

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

Dans cette nouvelle procédure, il a été envisagé d'accorder aux (co)propriétaires qui s'engagent dans des opérations de modération de loyer, en plus des aides de droit commun de l'ANAH et de la ville d'Ivry, des aides municipales complémentaires, à savoir :

#### **1- Pour la 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 :

- 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 ;
- 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 ;
- 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.

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

<sup>2</sup> OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

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

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

## **2- Pour la prévention de la précarité énergétique**

Dans le cadre de la Charte Qualité Habitat, la ville d'Ivry 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 communale 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.

Dans un souci de cohérence d'intervention, il est proposé d'harmoniser les aides municipales accordées dans le cadre des opérations de modération de loyer à l'ensemble du territoire communal et les secteurs d'OPAH (quartier Mirabeau-Sémard mise en place en 2006, quartier Ivry-Port en 2007 et Copropriétés dégradées en 2009).

Je vous propose donc d'approuver :

- l'avenant n°4 à la convention tripartite Ville/ANAH/Etat d'OPAH du quartier Mirabeau-Sémard ;
- l'avenant n°1 à la convention de gestion des subventions communales dans le cadre de l'OPAH du quartier Mirabeau-Sémard ;
- l'avenant n°2 à la convention tripartite Ville/ANAH/Etat d'OPAH Renouvellement Urbain du quartier Ivry-Port ;
- l'avenant n°1 à la convention de gestion subventions communales dans le cadre de l'OPAH Renouvellement Urbain du quartier Ivry-Port ;
- l'avenant n°3 à la convention tripartite Ville/ANAH/Etat d'OPAH Copropriétés Dégradées ;
- l'avenant n°1 à la convention de gestion des subventions communales dans le cadre de l'OPAH Copropriétés Dégradées.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J. : avenants.

## **LOGEMENT**

### **Avenant n°4 à la convention tri-partite Ville/ANAH/Etat d'OPAH du quartier Mirabeau-Sémard**

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 26 janvier 2006 approuvant la mise en place d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le quartier Mirabeau-Sémard, pour la période 2006-2010,

vu ses délibérations en date des 23 novembre 2006, 29 janvier 2009 et 28 mai 2009 approuvant respectivement les avenants n°1, 2 et 3 à la convention tripartite Ville/ANAH/Etat relative à l'OPAH du quartier Mirabeau-Sémard,

vu sa délibération en date du 21 février 2008 approuvant la mise en place d'une Charte Qualité Habitat, en vue d'aider financièrement les 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 aux économies d'énergie,

vu sa délibération en date du 16 avril 2009 approuvant la mise en place d'un Programme Social Thématique (PST), pour une période de cinq ans,

considérant la volonté de la Ville de lutter efficacement contre l'habitat ancien, dégradé, voire insalubre par la poursuite de sa politique de lutte contre l'insalubrité via, entre autres, des opérations de modération de loyer,

considérant la volonté de la Ville d'harmoniser sur l'ensemble du territoire communal l'attribution de ses aides, tant dans ses montants que dans ses modalités, pour les opérations de modération de loyer,

considérant la nécessité de modifier la convention tripartite Ville/ANAH/Etat d'OPAH quartier Mirabeau-Sémard,

vu le budget communal,

**DELIBERE**  
(à l'unanimité)

**ARTICLE 1 :** APPROUVE l'avenant n°4 à la convention tripartite Ville/ANAH/Etat d'OPAH du quartier Mirabeau-Sémard, complétant l'article 12.4 et AUTORISE le Maire à le signer.

**ARTICLE 2 :** DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE

LE

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 25 SEPTEMBRE 2009

## **LOGEMENT**

### **Avenant n°1 à la convention de gestion des subventions communales dans le cadre de l'OPAH du quartier Mirabeau-Sémard**

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 26 janvier 2006 approuvant la mise en place d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le quartier Mirabeau-Sémard, pour la période 2006-2010,

vu sa délibération en date du 21 février 2008 approuvant la mise en place d'une Charte Qualité Habitat, en vue d'aider financièrement les 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 aux économies d'énergie,

vu sa délibération en date du 16 avril 2009 approuvant la mise en place d'un Programme Social Thématique (PST), pour une période de cinq ans,

considérant la volonté de la Ville de lutter efficacement contre l'habitat ancien, dégradé, voire insalubre par la poursuite de sa politique de lutte contre l'insalubrité via, entre autres, des opérations de modération de loyer,

considérant la volonté de la Ville d'harmoniser sur l'ensemble du territoire communal l'attribution de ses aides, tant dans ses montants que dans ses modalités, pour les opérations de modération de loyer,

considérant la nécessité de modifier la convention de gestion des subventions communales passée dans le cadre de l'OPAH quartier Mirabeau-Sémard,

vu le budget communal,

**DELIBERE**  
(à l'unanimité)

**ARTICLE 1 :** APPROUVE l'avenant n°1 à la convention de gestion des subventions communales dans le cadre de l'OPAH du quartier Mirabeau-Sémard, complétant l'article 9 et AUTORISE le Maire à le signer.

**ARTICLE 2 :** DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE  
LE  
TRANSMIS EN PREFECTURE  
LE  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 25 SEPTEMBRE 2009

## **LOGEMENT**

### **Avenant n°2 à la convention tri-partite Ville/ANAH/Etat d'OPAH Renouvellement Urbain du quartier Ivry-Port**

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 21 décembre 2006 approuvant la mise en place d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le quartier Ivry-Port, pour la période 2007-2011,

vu sa délibération en date du 29 janvier 2009 approuvant l'avenant n°1 à la convention tripartite Ville/ANAH/Etat relative à l'OPAH-RU du quartier Ivry-Port,

vu sa délibération en date du 21 février 2008 approuvant la mise en place d'une Charte Qualité Habitat, en vue d'aider financièrement les 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 aux économies d'énergie,

vu sa délibération en date du 16 avril 2009 approuvant la mise en place d'un Programme Social Thématique (PST), pour une période de cinq ans,

considérant la volonté de la Ville de lutter efficacement contre l'habitat ancien, dégradé, voire insalubre par la poursuite de sa politique de lutte contre l'insalubrité via, entre autres, des opérations de modération de loyer,

considérant la volonté de la Ville d'harmoniser sur l'ensemble du territoire communal l'attribution de ses aides, tant dans ses montants que dans ses modalités, pour les opérations de modération de loyer,

considérant la nécessité de modifier la convention tripartite Ville/ANAH/Etat d'OPAH-RU quartier Ivry-Port,

vu le budget communal,



**DELIBERE**  
(à l'unanimité)

**ARTICLE 1:** APPROUVE l'avenant n°2 à la convention tripartite Ville/ANAH/Etat d'OPAH Renouvellement Urbain du quartier Ivry-Port, complétant l'article 8.3 et AUTORISE le Maire à le signer.

**ARTICLE 2 :** DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE  
LE  
TRANSMIS EN PREFECTURE  
LE  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 25 SEPTEMBRE 2009

## **LOGEMENT**

### **Avenant n°1 à la convention de gestion des subventions communales dans le cadre de l'OPAH Renouvellement Urbain du quartier Ivry-Port**

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 21 décembre 2006 approuvant la mise en place d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le quartier Ivry-Port, pour la période 2007-2011,

vu sa délibération en date du 21 février 2008 approuvant la mise en place d'une Charte Qualité Habitat, en vue d'aider financièrement les 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 aux économies d'énergie,

vu sa délibération en date du 16 avril 2009 approuvant la mise en place d'un Programme Social Thématique (PST), pour une période de cinq ans,

considérant la volonté de la Ville de lutter efficacement contre l'habitat ancien, dégradé, voire insalubre par la poursuite de sa politique de lutte contre l'insalubrité via, entre autres, des opérations de modération de loyer,

considérant la volonté de la Ville d'harmoniser sur l'ensemble du territoire communal l'attribution de ses aides, tant dans ses montants que dans ses modalités, pour les opérations de modération de loyer,

considérant la nécessité de modifier la convention de gestion des subventions communales passée dans le cadre de l'OPAH-RU quartier Ivry-Port,

vu le budget communal,

**DELIBERE**  
(à l'unanimité)

**ARTICLE 1 :** APPROUVE l'avenant n°1 à la convention de gestion des subventions communales dans le cadre de l'OPAH Renouvellement Urbain du quartier Ivry-Port, complétant l'article 9 et AUTORISE le Maire à le signer.

**ARTICLE 2 :** DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE  
LE  
TRANSMIS EN PREFECTURE  
LE  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 25 SEPTEMBRE 2009

## **LOGEMENT**

### **Avenant n°3 à la convention tri-partite Ville/ANAH/Etat d'OPAH Copropriétés Dégradées**

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 21 février 2008 approuvant la mise en place d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat des Copropriétés Dégradées (OPAH-CD), pour la période 2008-2012,

vu ses délibérations en date des 29 janvier 2009 et 28 mai 2009 approuvant respectivement les avenants n°1 et 2 à la convention tripartite Ville/ANAH/Etat relative à l'OPAH Copropriétés Dégradées,

vu sa délibération en date du 21 février 2008 approuvant la mise en place d'une Charte Qualité Habitat, en vue d'aider financièrement les 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 aux économies d'énergie,

vu sa délibération en date du 16 avril 2009 approuvant la mise en place d'un Programme Social Thématique (PST), pour une période de cinq ans,

considérant la volonté de la Ville de lutter efficacement contre l'habitat ancien, dégradé, voire insalubre par la poursuite de sa politique de lutte contre l'insalubrité via, entre autres, des opérations de modération de loyer,

considérant la volonté de la Ville d'harmoniser sur l'ensemble du territoire communal l'attribution de ses aides, tant dans ses montants que dans ses modalités, pour les opérations de modération de loyer,

considérant la nécessité de modifier la convention tripartite Ville/ANAH/Etat d'OPAH des Copropriétés Dégradées,

vu le budget communal,

**DELIBERE**  
(à l'unanimité)

**ARTICLE 1 :** APPROUVE l'avenant n°3 à la convention tripartite Ville/ANAH/Etat d'OPAH Copropriétés Dégradées, complétant l'article 9 sous la rubrique « pour les propriétaires bailleurs », et AUTORISE le Maire à le signer.

**ARTICLE 2 :** DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE  
LE  
TRANSMIS EN PREFECTURE  
LE  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 25 SEPTEMBRE 2009

## **LOGEMENT**

### **Avenant n°1 à la convention de gestion des subventions communales dans le cadre de l'OPAH Copropriétés Dégradées**

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 21 février 2008 approuvant la mise en place d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat des Copropriétés Dégradées (OPAH-CD), pour la période 2008-2012,

vu sa délibération en date du 21 février 2008 approuvant la mise en place d'une Charte Qualité Habitat, en vue d'aider financièrement les 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 aux économies d'énergie,

vu sa délibération en date du 16 avril 2009 approuvant la mise en place d'un Programme Social Thématique (PST), pour une période de cinq ans,

considérant la volonté de la Ville de lutter efficacement contre l'habitat ancien, dégradé, voire insalubre par la poursuite de sa politique de lutte contre l'insalubrité via, entre autres, des opérations de modération de loyer,

considérant la volonté de la Ville d'harmoniser sur l'ensemble du territoire communal l'attribution de ses aides, tant dans ses montants que dans ses modalités, pour les opérations de modération de loyer,

considérant la nécessité de modifier la convention de gestion des subventions communales passée dans le cadre de l'OPAH des Copropriétés Dégradées,

vu le budget communal,

**DELIBERE**  
(à l'unanimité)

**ARTICLE 1 :** APPROUVE l'avenant n°1 à la convention de gestion des subventions communales dans le cadre de l'OPAH Copropriétés Dégradées, complétant l'article 7 et AUTORISE le Maire à le signer.

**ARTICLE 2 :** DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE  
LE  
TRANSMIS EN PREFECTURE  
LE  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 25 SEPTEMBRE 2009