

LOGEMENT

Politique de lutte contre l'habitat indigne

Programme d'Intérêt Général « Habitat Indigne et lutte contre la précarité énergétique »
Convention tripartite avec l'Etat et l'Anah

EXPOSE DES MOTIFS

Préambule

Lors du bureau municipal du 21 mars 2011, un bilan des actions et dispositifs d'amélioration de l'habitat ancien dégradé avait été présenté.

Il avait été proposé aux membres du bureau d'approuver ce bilan et la poursuite des actions en matière de lutte contre l'habitat indigne notamment par le lancement d'une étude pré-opérationnelle en vue de préparer la mise en place d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat.

Ce bilan très positif est le résultat des moyens importants dédiés à la lutte contre l'habitat indigne par la Ville ainsi que du travail partenarial du PACT¹ 94 et du service habitat afin de garantir l'efficacité des dispositifs et des actions de lutte contre l'habitat indigne.

Entre 2006 et 2011, la Ville a consacré presque quatre millions d'euros à la lutte contre l'habitat indigne.

Ces moyens importants ont été affectés aux OPAH² de quartier Ivry Port et Mirabeau-Sémard (achevées aujourd'hui), au programme Social Thématique, à l'OPAH Copropriétés Dégradées (achèvement fin 2013) et à toutes les actions menées par la Ville en matière de lutte contre l'habitat indigne (opérations d'acquisitions améliorations, dispositif d'hébergement temporaire, soutien financier à l'ADIL³...).

L'année 2011 a été une année charnière sur le plan local et national.

Sur le plan local, les OPAH de quartier (Ivry Port et Mirabeau Sémard) se sont achevées. Les objectifs ont été largement atteints et ces deux OPAH sont citées en exemple par l'Anah et les partenaires de la Ville. Pour autant, il est apparu que malgré les bons résultats obtenus dans le cadre de l'OPAH Mirabeau-Sémard, le flux d'arrêtés de péril et d'insalubrité ne s'est pas tari et la problématique habitat indigne persiste dans ce quartier.

Parallèlement, d'autres quartiers non couverts par des dispositifs d'amélioration de l'habitat montrent d'importants signes de fragilité. Il s'agit des secteurs Hoche/Le Galleu, Véroillot, Petit Ivry et les franges des OPAH achevées.

Sur le plan national, la réforme des aides de l'Anah et la baisse des moyens consacrés aux politiques du logement contraignent les collectivités à prioriser leurs actions en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Dans ce contexte, un diagnostic et une étude pré-opérationnelle ont été commandités par la Ville et réalisés par le PACT 94 du mois d'avril 2011 au mois de décembre 2011.

¹ PACT : Protection Amélioration Conservation Transformation de l'habitat.

² OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

³ ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement.

L'enjeu était de construire un cadre global de suivi et d'intervention sur le parc privé dégradé afin de lutter efficacement contre l'habitat indigne dans un contexte de baisse des moyens financiers, ce cadre global est le Programme d'Intérêt Général (PIG) « lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ». A partir d'un diagnostic de l'ensemble du parc privé de la ville, le PACT 94 a hiérarchisé les adresses en fonction d'un coefficient de fragilité. La phase d'étude pré-opérationnelle a permis de regrouper les adresses prioritaires par type d'intervention à mettre en place.

Le cadre d'intervention ainsi proposé permet de prioriser les interventions des pouvoirs publics sur les immeubles repérés. La logique du PIG diffère de celle des OPAH. L'action publique ne concerne plus l'ensemble des immeubles d'un périmètre mais une liste d'immeubles ciblés et des adresses précises.

Les moyens financiers en investissement (subventions travaux) et en fonctionnement (accompagnement des propriétaires dans le montage des dossiers de subventions) concernent des adresses ciblées et choisies par la Ville et l'Anah. Une réflexion est engagée afin d'accompagner les propriétaires ou copropriétaires qui souhaiteraient bénéficier d'un accompagnement et dont les immeubles ne seraient pas concernés par le PIG.

Le contenu de la convention PIG « habitat indigne et lutte contre la précarité énergétique »

Le repérage de terrain a permis d'identifier :

- 229 adresses à suivre dont 30 maisons individuelles,
- 32 adresses fragiles dont 7 maisons individuelles (277 équivalents logements),
- 30 adresses dégradées dont 3 maisons individuelles (340 équivalents logements).

1. Définition des cadres d'intervention du Programme d'Intérêt Général (PIG) :

A partir des résultats des études de faisabilité (cf annexes méthodologie du diagnostic et de l'étude), les immeubles tests ont été regroupés par problématiques. En fonction des problématiques repérées, plusieurs cadres d'intervention ont été proposés.

- **Copropriétés**

- Appui aux copropriétés (diagnostic/plan patrimoine),
- Accompagnement renforcé pour les petites copropriétés (fonctionnement + aides travaux),
- Accompagnement renforcé pour les copropriétés dégradées,
- Action coercitive à envisager (arrêtés /Opération de Restauration Immobilière : ORI).

- **Monopropriétés**

- Action coercitive à envisager (arrêtés / ORI),
- Travaux d'économies d'énergie (précarité énergétique),
- Travaux d'amélioration dans les logements (propriétaires occupants).

Les adresses de la base de données ont été réparties dans ces différents cadres d'intervention. Des enveloppes financières prévisionnelles ont été estimées pour chaque cadre d'intervention et en fonction des résultats des études de faisabilité immeubles-tests.

2. Les objectifs quantitatifs et les enveloppes de subventions du PIG :

Les interventions proposées pour chaque groupe d'immeubles-tests identifié ont été rapportées à l'échelle du nombre d'adresses correspondantes dans l'ensemble de la base de données.

Dans une première hypothèse proposée au comité technique du 17 novembre 2011 figurent les objectifs quantitatifs du futur PIG « lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique » ainsi que les enveloppes financières correspondantes pour l'Etat et pour la Ville. L'enveloppe de subventions Etat s'élevait à 3 032 236 euros et l'enveloppe Ville s'élevait à 1 508 109 euros.

Cette première hypothèse n'a pas été validée par l'Etat pour des raisons budgétaires, il a été demandé à la Ville et à l'opérateur de revoir les objectifs et les enveloppes financières.

Une seconde hypothèse a donc été proposée sur la base d'un potentiel taux de subvention Anah revu à la baisse pour les petites copropriétés, une estimation moyenne de travaux à réaliser également revue à la baisse et un objectif de traitement de la précarité énergétique porté à 50 propriétaires occupants au lieu de 15 propriétaires dans la première hypothèse.

Cette hypothèse a été retenue lors du comité de pilotage du 3 février dernier ; les objectifs et les enveloppes financières apparaissent dans le tableau suivant :

INTERVENTION	OBJECTIFS CONVENTION PIG	ESTIMATIONS ENVELOPPE SUBVENTIONS ANAH	ESTIMATIONS ENVELOPPE SUBVENTIONS VILLE
Appui aux copropriétés (diagnostic/plan patrimoine)	Objectif 100% 12 immeubles	Pas de financement particulier	Pas de financement particulier
Accompagnement renforcé Petites copropriétés (fonctionnement et aides travaux)	Objectif de 50% 14 immeubles	474 810 €	316 540 €
Accompagnement renforcé Copropriétés dégradées	Liste de 7 immeubles ⁽¹⁾	509 012 €	290 864 €
Copropriétés Action coercitive (arrêté/ORI)	Liste de 7 immeubles ⁽²⁾	378 243 €	216 138 €
Monopropriétés Action coercitive (arrêté/ORI)	Liste de 8 Immeubles ⁽³⁾	662 559 €	152 270 €
Précarité énergétique	50 propriétaires occupants	62 500 € (programme Habiter mieux)	21 000 € (dont habiter mieux)
Amélioration logements	26 propriétaires occupants	118 300 €	50 700 €
	TOTAL	2 205 424 €	1 047 512 €

(1) Copropriétés en accompagnement renforcé : 37 rue Mirabeau, 66 rue mirabeau, 67 rue Mirabeau, 28 rue Barbès, 4 rue paul Mazy, 12 rue Paul Mazy, 18 rue Pierre Galais.

(2) Copropriétés en action coercitive : 67 bd paul Vaillant Couturier, 18 rue Ampère, 10 avenue Pierre Sémard, 15 rue Mirabeau, 7 sentier des Herbeuses, 16 rue Robert Degert, 35 rue Paul Bert.

(3) Monopropriétés en action coercitive : 198 rue Marcel Hartmann, 96 avenue Danielle Casanova, 29 rue Gaston Picard, 54 rue Gaston Picard, 57 rue Lénine, 34 rue Vérollot, 65 bd Paul Vaillant Couturier, 14 rue Ampère.

3. Les financements Ville et Etat

Financements de l'Etat

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 142 924 € et 350 000 € concernant les aides à l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Aides aux travaux	321 441 €	428 584 €	428 584 €	428 584 €	535 731 €	2 142 924 €
Aides à l'ingénierie	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	350 000 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de 62 500 € maximum concernant l'Aide de Solidarité Ecologique et 15 300 € concernant l'ingénierie (objectifs : 50 logements), selon l'échéancier suivant:

AE prévisionnels	2012	2013	2014	2015	2016	Total
dont aide de solidarité écologique (ASE)	15 000 €	23 750 €	8 750 €	7 500 €	7 500 €	62 500 €
Ingénierie ASE	3 672 €	5 814 €	2 142 €	1 836 €	136 €	15 300 €

Financements de la Ville

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 047 512 € concernant les aides travaux (dont 7 500 euros de primes Habiter Mieux) et 650 000 € concernant l'ingénierie selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Aides travaux	50 000 €	200 000 €	200 000 €	300 000 €	297 512 €	1 047 512 €
Dont primes Habiter Mieux	1800 €	2850 €	1050 €	900 €	900 €	7500 €
Total PPI (Investissement)	50 000 €	200 000 €	200 000 €	300 000 €	*297 512 €*	1 047 512 €
Ingénierie (Fonctionnement)	130 000 €* 	130 000 €* 	130 000 €* 	130 000 €* 	130 000 €* 	650 000 €*

* PPI prévisionnelle

* Enveloppe prévisionnelle dans l'attente des résultats de la procédure de marché public à lancer

Les objectifs et les enveloppes financières prévisionnelles présentées ci-dessus figurent dans la convention PIG « habitat indigne et lutte contre la précarité énergétique » annexée à la délibération. Une consultation sera lancée afin de retenir l'opérateur du PIG dès le mois d'avril avec un objectif de notification du marché en juin prochain. Les montants en ingénierie ne constituent que des enveloppes prévisionnelles.

Au regard des éléments présentés ci avant, je vous propose d'approuver les objectifs et les enveloppes financières du Programme d'Intérêt Général « lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique » ainsi que la convention PIG avec l'Etat et l'ANAH.

Les crédits en résultant seront inscrits au budget communal.

P.J. : convention

LOGEMENT

Politique de lutte contre l'habitat indigne

Programme d'Intérêt Général « Habitat Indigne et lutte contre la précarité énergétique »
Convention tripartite avec l'Etat et l'Anah

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, notamment son article R. 327-1,

vu le code de l'urbanisme,

vu sa délibération du 16 février 2012, adoptant le Programme Local de l'Habitat,

vu les résultats du diagnostic et de l'étude pré-opérationnelle « lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique »,

considérant que la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général « lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique » est le dispositif adéquat pour traiter les immeubles identifiés dans le cadre du diagnostic et de l'étude pré-opérationnelle,

considérant les orientations fixées dans la charte vers Ivry 2015,

considérant que l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) finance le dispositif par l'attribution de subventions aux propriétaires et de subventions à la Ville dans le cadre des dépenses d'ingénierie,

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,

vu la convention ci annexée,

vu le budget communal,

DELIBERE

à l'unanimité

ARTICLE 1 : APPROUVE le lancement du Programme d'Intérêt Général « lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique » 2012-2016.

ARTICLE 2 : APPROUVE la convention tripartite à passer avec l'Etat et l'Anah relative à la mise en place du PIG « lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique » et AUTORISE le Maire à la signer, ainsi que les éventuels avenants y afférant.

ARTICLE 3 : FIXE la participation financière de la Ville pour les aides propriétaires à un montant global de 1 047 512 € sur 5 ans, répartie comme suit :

- 2012 : 50 000 €
- 2013 : 200 000 €
- 2014 : 200 000 €
- 2015 : 300 000 €
- 2016 : 297 512 €

ARTICLE 4 : SOLLICITE une subvention de l'Anah, pour la période 2012 à 2016 dans le cadre des dépenses d'ingénierie et de suivi animation du dispositif, 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 : DIT que les crédits en résultant seront inscrits au budget communal.

RECU EN PREFECTURE

LE 3 AVRIL 2012

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 3 AVRIL 2012

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 3 AVRIL 2012