

LOGEMENT**PIG « Lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique »**

Réduction des objectifs suite aux contraintes budgétaires

Avenant n°3 à la convention PIG avec l'ANAH et l'Etat

EXPOSE DES MOTIFS

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité à Ivry-sur-Seine depuis de nombreuses années. Les dispositifs d'OPAH¹ et de PIG² ont permis la réalisation de travaux en parties communes dans 195 immeubles (1925 logements) dont 25 copropriétés et 29 monopropriétés présentant un risque pour la sécurité et la santé de leurs occupants. Le montant des travaux réalisés par les propriétaires s'élève à 18 millions, la Ville ayant participé à hauteur de 2 millions d'euros (soit 11%) et l'ANAH³ à hauteur de 6 millions d'euros (soit 33%).

Ces travaux de salubrité, sécurité et entretien ont évité la dégradation de centaines d'immeubles (risque d'effondrement de plancher, toitures, éléments de façades, risques d'incendie). Ils ont permis la levée de 41 arrêtés de péril pris par la Ville.

Depuis juin 2012, la Ville a lancé un Programme d'Intérêt Général « lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ». Ce programme a permis de recentrer les moyens de la Ville sur les immeubles les plus prioritaires en matière de sécurité et de la salubrité.

I) Les objectifs de la convention initiale

Les objectifs de la convention initiale de PIG étaient les suivants :

Type d'intervention	Objectif : nombre d'immeubles
Appui copropriétés fragiles	12 immeubles
Accompagnement renforcé copropriétés de moins de 6 logements	14 immeubles
Accompagnement renforcé copropriétés dégradées	7 immeubles
Action coercitive copropriétés dégradées	7 immeubles
Action coercitive mono propriétés	8 immeubles
	48 immeubles
Propriétaires occupants – précarité énergétique	50 logements
Propriétaires occupants – autres travaux	26 logements

¹ OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

² PIG : Programme d'intérêt Général

³ ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

II) Les objectifs modifiés suite à l'avenant n°1 signé le 16 mai 2013 :

L'OPAH copropriétés dégradées s'est achevée en 2013, aussi, les immeubles de l'OPAH CD pour lesquels ils restaient des travaux à engager ou à terminer ont été intégrés au PIG. En outre, certains immeubles ont faits des travaux sans subventions (suite aux sollicitations de la Ville et du PACT⁴), d'autres propriétaires/copropriétaires ne souhaitaient pas adhérer au dispositif (pas de problèmes de sécurité), aussi la liste des immeubles a été revue.

Pour autant, il n'y a pas eu d'augmentation du marché avec le PACT de l'Est Parisien par l'effet d'une compensation avec la baisse du nombre d'adresses à accompagner (copropriétés de moins de 6 logements, monopropriétés).

Les objectifs de la convention (avenant n° 1) signée avec l'Etat étaient les suivants :

Type d'intervention	Objectif : nombre d'immeubles
Appui copropriétés fragiles	12 immeubles
Accompagnement renforcé copropriétés de moins de 6 logements	10 immeubles
Accompagnement renforcé copropriétés dégradées	7 immeubles
Accompagnement renforcé copropriétés dégradées OPAH CD	8 immeubles
Action coercitive copropriétés dégradées	8 immeubles
Action coercitive mono propriétés	7 immeubles
	52 immeubles
Propriétaires occupants – précarité énergétique	50 logements
Propriétaires occupants – autres travaux	26 logements

III) Les objectifs modifiés suite à l'avenant n° 2 signé le 21 août 2014 :

Le Programme Social Thématique s'est achevé en 2014, la Ville a souhaité poursuivre sa politique de soutien à la production d'une offre à loyer modéré dans le parc privé. Aussi, un volet « production d'une offre de logements conventionnés Anah » a été intégré au PIG.

Les objectifs de la convention (avenant n° 2) signée avec l'Etat étaient les suivants :

Type d'intervention	Objectif : nombre d'immeubles
Appui copropriétés fragiles	12 immeubles
Accompagnement renforcé copropriétés de moins de 6 logements	10 immeubles
Accompagnement renforcé copropriétés dégradées	7 immeubles
Accompagnement renforcé copropriétés dégradées OPAH CD	7 immeubles
Action coercitive copropriétés dégradées	8 immeubles
Action coercitive mono propriétés	7 immeubles
	51 immeubles
Propriétaires occupants – précarité énergétique	50 logements
Propriétaires occupants – autres travaux	26 logements
Propriétaires bailleurs – offre à loyers modérés	45 logements

⁴ PACT : Propagande Action Contre les Taudis

IV) Les objectifs modifiés suite aux contraintes budgétaires (avenant n°3) :

En 2015, afin d'adapter le dispositif de PIG aux contraintes budgétaires, il a été proposé de conserver dans le programme (2012-2017) uniquement les immeubles pour lesquels les travaux sont engagés (entreprises mandatés, travaux votés, en cours, soldés) et/ou les immeubles qui présentent un risque de sécurité ou sanitaire (arrêté de péril, arrêté d'insalubrité, procédure plomb).

Dans le premier cas, les copropriétés ont signé des engagements avec un ou plusieurs tiers (entreprises, architectes) sur la base de plans de financement PIG validés avec la Ville et l'Etat.

Les copropriétaires, modestes en majorité, ont engagés des prêts et payés des charges pour financer les travaux. Sans la subvention de la Ville et de l'Etat, les travaux ne pourront se faire et les copropriétaires auront dépensés cet argent inutilement. La Ville s'expose à un risque contentieux.

Dans le second cas, la Ville a prescrit des travaux dans le cadre des arrêtés de péril et d'insalubrité. Les immeubles ont été labellisés et les plans de financement validés pour permettre aux copropriétaires de réaliser les travaux. Sans la subvention de la Ville et de l'Etat, les travaux ne pourront se faire et les désordres constatés dans les immeubles pourraient mettre en péril la sécurité des occupants. La Ville s'expose à un risque contentieux et pénal.

Les immeubles non conservés dans le programme actuel répondent aux situations suivantes :

- Immeubles à différer après 2017 mais qui devront faire l'objet d'un traitement à terme.
- Monopropriétés qui ont réalisé des travaux sans subventions.
- Immeubles qui ne peuvent être traités via un dispositif incitatif (traiter ces immeubles dans le cadre de procédures coercitive/maîtrise foncière par un bailleur de logements sociaux).

Les nouveaux objectifs de la convention (avenant n°3) sont les suivants :

Type d'intervention	Objectif : d'immeubles	nombre
Appui copropriétés fragiles	12 immeubles	
Accompagnement renforcé copropriétés de moins de 6 logements	5 immeubles	
Accompagnement renforcé copropriétés dégradées	5 immeubles	
Accompagnement renforcé copropriétés dégradées OPAH CD	7 immeubles	
Action coercitive copropriétés dégradées	6 immeubles	
Action coercitive mono propriétés	0 immeubles	
	35 immeubles	
Propriétaires occupants – précarité énergétique	50 logements	
Propriétaires occupants – autres travaux	26 logements	
Propriétaires bailleurs – offre à loyers modérés	35 logements	

V) Les conséquences budgétaires pour la Ville et la baisse des crédits de l'Anah

Cette baisse des objectifs a des conséquences directes sur les crédits de la Ville réservés au PIG et sur les crédits de l'Anah.

Pour la Ville et sur la durée du PIG (5 ans), les crédits d'investissement sont réduits de 1 167 512 euros à 971 140 euros soit une baisse de 17%. Pour le suivi animation du PIG/PST, les crédits de fonctionnement sont réduits de 1 095 000 euros à 836 794 euros soit une baisse de 31%.

Pour l'Anah et sur la durée du PIG (5 ans), les crédits d'investissement sont réduits de 2 369 924 euros à 2 142 924 euros soit une baisse de 10%. Pour les crédits en ingénierie, les crédits de fonctionnement sont réduits de 437 500 à 359 708 euros soit une baisse de 21%.

Au vu de ces éléments, je vous demande d'approuver l'avenant n°3 à la convention de PIG avec l'Etat et l'Anah.

Les crédits en résultant seront inscrits au budget communal.

P.J : avenant n°3

LOGEMENT

9) PIG « Lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique »

Réduction des objectifs suite aux contraintes budgétaires

Avenant n° 3 à la convention PIG avec l'ANAH et l'Etat

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu sa délibération du 20 novembre 2008 approuvant la mise en place du Programme Social Thématique dont le dispositif s'est achevé le 5 mai 2014,

vu sa délibération en date du 29 mars 2012 approuvant la mise en place du Programme d'Intérêt Général (PIG) « lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique », ainsi que la convention avec l'Etat et l'ANAH,

vu l'avenant n° 1 à la convention du Programme d'Intérêt Général « lutte contre l'habitat indigne » signé le 16 mai 2013,

vu l'avenant n° 2 au Programme d'intérêt Général « lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique » signé le 21 août 2014,

considérant qu'il y a lieu de réduire les objectifs du programme d'intérêt général compte tenu des contraintes budgétaires,

vu l'avenant n° 3 à la convention de PIG avec l'Etat et l'ANAH, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

Par 35 voix pour et 10 voix contre

ARTICLE 1 : APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention de Programme d'Intérêt Général (PIG) « lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique » avec l'Etat et l'ANAH relatif à la réduction des objectifs du programme compte tenu des contraintes budgétaires et AUTORISE le Maire à le signer.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 01 OCTOBRE 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 01 OCTOBRE 2015

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 25 SEPTEMBRE 2015