

LOGEMENT

Copropriété Raspail

11/13 rue Truillot

OPAH Copropriété dégradée

Subvention de la mission de suivi animation et aides aux travaux

Convention tripartite Etat, Anah et Ville

Convention de gestion des aides travaux Ville

EXPOSE DES MOTIFS

Préambule

La copropriété Raspail est un ensemble immobilier construit dans les années 60 (trois bâtiments d'habitation, un petit centre commercial et un bâtiment composé de boxes) représentant 402 logements et 5 locaux commerciaux. L'ensemble immobilier est localisé en plein Centre-ville dans la ZAC Gagarine-Truillot (quartier politique de la ville). La réhabilitation retenue dans le cadre du PRIR¹ de la copropriété Raspail est un des axes structurants du projet urbain Gagarine-Truillot.

Afin de répondre à cet enjeu, la Ville et l'ANAH ont financé la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Cette étude réalisée par SOLIHA entre novembre 2015 et avril 2016 a permis de dresser un portrait de la copropriété (diagnostic) et de proposer un programme de travaux et un cadre d'intervention (financements et accompagnement). Le rendu de l'étude a été validé lors du comité de pilotage du 11 mai 2016.

I) Diagnostic de la copropriété

1) Volet immobilier

La copropriété est constituée majoritairement de propriétaires occupants, ils représentent 55 % des copropriétaires. Les logements concernant principalement des deux pièces et des trois pièces, seuls les bâtiments B et C proposent des quatre pièces et des cinq pièces. Les bâtiments sont alimentés par une chaudière collective à gaz par condensation.

Le rythme des ventes est assez élevé dans la copropriété, les transactions se font majoritairement sur des petites surfaces (86% des ventes concernent des logements F2). Les prix de vente sont moins élevés que la moyenne Ivryenne (15% plus bas). Il s'agit d'une des adresses les moins chères de la Commune avec la copropriété Monmousseau. Les valeurs locatives sont proches des valeurs Ivryennes.

2) Profil des occupants

Les ménages occupant la copropriété sont majoritairement des ménages de petites tailles plutôt modestes voire très modestes : 84% des propriétaires occupants ont des revenus inférieurs aux plafonds du logement social, 44% ont des ressources inférieures aux plafonds des logements « très sociaux » (PLAI², PLUS MIN³). La capacité d'investissement des copropriétaires est donc limitée. Dans le cadre d'un programme de travaux, uniquement 20% des ménages auraient la capacité d'investir sans la mobilisation d'un dispositif d'aides publiques. Pour autant, la copropriété est bien gérée et les impayés sont maîtrisés.

1. PRIR, Projet d'intérêt régional

2. PLAI prêt locatif aidé d'intégration

3. PLUS MIN prêt locatif à usage social minoré

3) Etat du bâti et des équipements

La dégradation de l'enveloppe du bâti et le manque d'isolation sont à l'origine d'une déperdition énergétique très importante et de désordres en façade (décrochage d'éléments). Concernant l'état de dégradation des logements, 71% des logements sont dans un état de dégradation moyen et 18% dans un état de dégradation important.

II) Proposition d'intervention

1) Programme de travaux et estimation

Une intervention sur les postes de travaux suivants est à prévoir, et principalement sur les questions de précarité énergétique :

- Intervention sur l'enveloppe bâtie (réfection et isolation thermique du bâti),
- Fermeture des loggias (supprimer les ponts thermiques),
- Remplacement des menuiseries (passoire thermique),
- Installation d'une VMC collective (problèmes d'humidité).

Le programme de travaux est estimé à 7 millions d'euros pour l'ensemble de la copropriété.

2) Cadre d'intervention

La copropriété ne pourra faire face à ce programme de travaux sans aides publiques. Pour mobiliser ces aides publiques (ANAH, Ville, Région), l'Anah Régionale a validé le principe du lancement d'une OPAH Copropriété en octobre 2016. Une consultation a donc été menée afin de retenir un opérateur pour une durée de 5 ans. Le prestataire mettra en place une ingénierie spécifique d'accompagnement (conduite du projet et garantie de réalisation de l'opération). La notification du marché est prévue pour fin octobre.

Une convention tripartite doit être signée entre la Ville, l'Anah et l'Etat, cette convention est également conclue pour une durée de 5 ans.

3) Les objectifs du dispositif d'OPAH Copropriété :

3.1) Volet « accompagnement des copropriétaires dans la réalisation des travaux de rénovation » :

Le dispositif devra garantir le bon déroulement de la mise en œuvre des travaux depuis le choix du maître d'œuvre jusqu'à la livraison dans les parties communes comme dans les parties privatives. Le programme de travaux devra être cohérent avec les capacités financières des copropriétaires tout en répondant aux enjeux liés à la lutte contre l'habitat indigne, de lutte contre la précarité énergétique et à l'amélioration de l'autonomie dans le logement.

Les objectifs quantitatifs figurant dans la convention sont les suivants :

- atteindre **80 %** de logements visités
- atteindre les **187** dossiers éligibles aux aides repérés dans l'étude pré-opérationnelle
- atteindre un gain énergétique de **35%**
- atteindre un taux d'impayés entre **5 et 10%**

3.2) Volet « lutte contre l'habitat indigne » : repérage et intervention en lien avec le SCHS (service communal d'hygiène et de santé) :

Le dispositif permettra un repérage des logements en habitat indigne en lien avec le SCHS. Un diagnostic technique, social et juridique pour chaque logement et ménage repéré sera effectué. En parallèle, le dispositif permettra également d'effectuer les visites demandées dans le cadre du protocole décence piloté par la CAF, de la Commissions DALO ou des services sociaux.

Les situations d'insalubrité ou de péril devront être signalées au SCHS et traitées de concert.

Les objectifs quantitatifs figurant dans la convention sont les suivants :

- atteindre **80%** de logements visités pour les logements appartenant à des propriétaires bailleurs

3.3) Volet relatif à la réhabilitation durable et la lutte contre la précarité énergétique :

Le dispositif d'OPAH permettra de réaliser un repérage des situations de précarité énergétique potentielle et ainsi intégrer l'aspect énergétique à l'appréciation de l'état du bâti. La prise en compte systématique de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires dans le cadre de la définition des travaux implique que l'opérateur développe les actions suivantes :

- évaluation énergétiques avant et après travaux,
- identifier les gisements d'économie d'énergie,
- action de sensibilisation des acteurs locaux du bâtiment,
- alimenter le partenariat avec l'Agence de l'Energie (CAUE 94) sur la thématique des éco-gestes et de la sensibilisation des habitants à la thématique (ateliers, réunions publiques, balades thermiques).

- mise en place de **5 ateliers de sensibilisation** aux éco-gestes en lien avec l'Agence de l'Energie (CAUE 94)
- suivi de **5 ménages avant et après travaux** par l'Agence de l'Energie (CAUE 94)

3.4) Volet « production de logements à loyers abordables intermédiaire, social et très social ANAH » :

Le dispositif devra permettre un repérage en amont des logements pouvant faire l'objet d'un conventionnement (visites de terrain, enquêtes de salubrité, aides des gardiens ou du conseil syndical, communication et permanences mettant en avant conventionnement ANAH). L'opérateur prendra contact avec les propriétaires concernés, proposera des modalités de conventionnement (avec ou sans travaux), assurera le montage des dossiers en lien avec l'ANAH jusqu'au suivi et la livraison des travaux si conventionnement avec travaux.

- **40 dossiers de conventionnement** avec plafonds de loyers intermédiaire et social ANAH soit **10 %** du total de logements
- dont **10 dossiers de conventionnements en plafond de loyers social ANAH**
- **15 logements de propriétaires occupants** à réhabiliter avec travaux d'économie d'énergie
- **10 logements** rénovés dans le cadre de **la résorption de l'habitat indigne** (petite et grande LHI)
- **10 logements rénovés** dans le cadre de travaux améliorant **l'autonomie de la**

3.5) Volet « perte d'autonomie de la personne dans l'habitat » :

Le dispositif permettra le repérage des ménages en perte d'autonomie ou en situation de handicap ainsi que le travail partenarial avec les services sociaux. Des visites techniques dans les logements concernés seront réalisées en présence d'un ergothérapeute qui estimera les besoins du ménage, le coût des travaux et assurera l'assistance administrative et technique. En parallèle, des actions de sensibilisation avec les organisations, associations locales concernées pourront être mises en œuvre par l'opérateur.

- 10 logements rénovés

4) Dépenses pour la Ville et pour l'Etat

Dans le cadre de la mise en place d'une OPAH CD, l'ANAH et la Ville mobiliseraient une subvention au syndicat des copropriétaires (réparti en fonction des tantièmes de chaque copropriétaire) ainsi que des subventions individuelles pour les copropriétaires modestes et les copropriétaires bailleurs s'engageant dans une démarche de modération du loyer.

4.1) L'engagement financier de la Ville :

Le coût prévisionnel pour la Ville en subventions travaux s'élèverait à 533 781 € répartis sur les trois premières années du dispositif afin de permettre le démarrage du chantier en 2019.

Le coût de l'ingénierie s'élèverait à 534 750 € répartis également sur 5 ans. Dans le cadre des subventions à l'ingénierie, l'Anah prendrait en charge 222 813 € et la Caisse des Dépôts et Consignations, 111 400 €.

Aussi, le reste à charge pour la Ville s'élèverait à 200 537 € répartis sur 5 ans.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour la Ville sont de 1 068 531 € selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
		284 877 €	284 877 €	284 877 €	106 950 €	106 950 €	1 068 531 €
Aides Travaux	SDC	106 065 €	106 065 €	106 065 €			318 195 €
	subventions individuelles	71 862 €	71 862 €	71 862 €			215 586 €
	Total aides travaux	177 927 €	177 927 €	177 927 €			533 781 €
Ingénierie (suivi animation du dispositif)		106 950 €	106 950 €	106 950 €	106 950 €	106 950 €	534 750 €

Les montants indiqués ci-dessus sont des montants TTC.

4.2) L'engagement financier de l'Etat :

Le coût prévisionnel pour l'Anah en subventions travaux s'élèverait à 2 071 380 € répartis sur les trois premières années du dispositif afin de permettre le démarrage du chantier en 2019.

Le coût prévisionnel correspondant aux subventions à l'ingénierie s'élèverait à 222 813 € répartis sur 5 ans.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour l'Anah sont de 2 294 193 € selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
		340 582 €	266 578 €	1 597 913 €	44 560 €	44 560 €	2 294 193 €
Aides Travaux	<i>SDC</i>	296 017 €	222 013 €	222 013 €			740 043 €
	<i>subventions individuelles</i>			1 331 337 €			1 331 337 €
	Total aides travaux	296 017 €	222 013 €	1 553 350 €			2 071 380 €
Ingénierie (suivi animation du dispositif)		44 565 €	44 565 €	44 563 €	44 560 €	44 560 €	222 813 €

4.3) L'engagement financier de l'Etat au titre du programme Habiter Mieux :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont :

- pour la deuxième phase d'application du programme Habiter Mieux (2014/2017) de 6 751 € maximum pour l'année 2017,
- et pour la période 2018/2021, un avenant viendra définir les modalités et les montants prévisionnels de l'éventuel programme qui prendra le relais du programme « Habiter Mieux ».

	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
AE prévisionnels	6 751	A définir	A définir	A définir	A définir	A définir
dont aide de solidarité écologique (ASE)	5 500	A définir	A définir	A définir	A définir	6 000 € en 2017 et à définir pour la période 2018/2021
dont aides à l'ingénierie	1 251	A définir	A définir	A définir	A définir	1 251 € en 2017 et à définir pour la période 2018/2021

4.4) L'engagement financier de la caisse des dépôts et consignations :

La Caisse des Dépôts et Consignations subventionne à hauteur de 25% les dépenses en ingénierie (suivi-animation du dispositif) dans la limite de ce que la Ville attribue à la copropriété.

Les objectifs et les enveloppes financières prévisionnelles présentées ci-dessus figurent dans la convention OPAH Copropriété Raspail annexée à la délibération.

Afin de permettre la gestion des subventions collectives et individuelles et le paiement des acomptes, une convention de gestion des aides travaux Ville est proposée, elle sera conclut avec SOLIHA Est Parisien dans le cadre du marché notifié le 2 novembre 2017. Cette convention est annexée à la présente délibération.

Au regard des éléments présentés ci avant, je vous propose d'approuver les objectifs et les enveloppes financières de l'OPAH Copropriété Raspail, la convention tripartite à signer entre la Ville, l'Anah et l'Etat et la convention de gestion des aides travaux Ville à signer avec SOLIHA Est Parisien.

Les crédits en résultant seront inscrits au budget communal.

- P.J. : - convention tripartite Ville, Anah et Etat
- convention de gestion des aides travaux Ville
- étude pré-opérationnelle résidence Raspail (consultable en séance)

LOGEMENT

34) Copropriété Raspail

11/13 rue Truillot

OPAH Copropriété dégradée

Subvention de la mission de suivi animation et aides aux travaux

Convention tripartite Etat, Anah et Ville

Convention de gestion des aides travaux Ville

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,

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 de l'étude pré-opérationnelle portant sur la copropriété Ivry Raspail,

considérant que la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriété est le dispositif adéquat pour accompagner la rénovation de cette copropriété,

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 doit intervenir entre la Ville, l'Etat et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat,

considérant qu'une convention, fixant les modalités de gestion des aides travaux Ville doit intervenir entre la Ville et SOLIHA Est Parisien (l'opérateur),

vu les conventions, ci annexées,

vu le budget communal,

DELIBERE

à l'unanimité

ARTICLE 1 : APPROUVE le lancement de l'OPAH Copropriété Raspail.

ARTICLE 2 : APPROUVE la convention tripartite à passer avec l'Etat et l'Anah relative à la mise en place de l'OPAH Copropriété Raspail et AUTORISE le Maire à la signer.

ARTICLE 3 : APPROUVE la convention à passer avec SOLIHA Est Parisien relative aux modalités de gestion des aides travaux Ville par l'opérateur de l'OPAH et AUTORISE le Maire à la signer.

ARTICLE 4 : FIXE la participation financière de la Ville pour les aides travaux à un montant global de 533 781 € sur 3 ans, répartie comme suit :

- Année 1 : 177 927 €
- Année 2 : 177 927 €
- Année 3 : 177 927 €

ARTICLE 5 : FIXE la participation financière de la Ville pour l'ingénierie et le suivi-animation du dispositif à un montant global de 534 750 € sur 5 ans, répartie comme suit :

- Année 1 : 106 950 €
- Année 2 : 106 950 €
- Année 3 : 106 950 €
- Année 4 : 106 950 €
- Année 5 : 106 950 €

ARTICLE 6 : SOLLICITE une subvention de l'ANAH, dans le cadre des dépenses d'ingénierie et de suivi animation du dispositif d'une durée de cinq années, à hauteur de 50% du montant prévisionnel hors taxe et AUTORISE le Maire à engager les démarches nécessaires à l'obtention de cette subvention.

ARTICLE 7 : SOLLICITE une subvention de la Caisse des Dépôt et Consignations (CDC), dans le cadre des dépenses d'ingénierie et de suivi animation du dispositif d'une durée de cinq années, à hauteur de 25 % du montant prévisionnel hors taxe et AUTORISE le Maire à engager les démarches nécessaires à l'obtention de cette subvention.

ARTICLE 8 : DIT que les crédits en résultant seront inscrits sur le budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 28 DECEMBRE 2017

RECU EN PREFECTURE

LE 28 DECEMBRE 2017

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 27 DECEMBRE 2017