

**RAPPORT N° 00/6-05
au Conseil Municipal**

OBJET

**MISE EN PLACE D'UNE OPERATION PROGRAMMEE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT AU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS**

**PROJETS DE PERIMETRE ET DE CONVENTION
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC POUR CONCERTATION PREALABLE**

1. Préambule

Par Délibération n° 99/7-03 du 14 décembre 1999, le Conseil Municipal a confié à la SODIAC -dans le cadre de la Concession de Renouvellement Urbain- la mission d'étudier les conditions de mise en place d'une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat au Centre-Ville de Saint-Denis.

Pour ce faire, pour le compte de la Commune, et en partenariat avec l'Etat, l'ANAH, la Région Réunion et la CDC, la SODIAC a fait procéder aux études générales / diagnostics d'urbanisme, d'habitat et de développement commercial, ainsi qu'à des analyses techniques d'immeubles dégradés du périmètre avec des propriétaires privés candidats.

Par la mise en place de l'OPAH, la Commune, après avoir amélioré l'espace et le service public avec le TCSP et le Carré Piéton, entend mettre en place les conditions pour que les propriétaires privés d'immeubles d'habitation et mixte commerces/logements s'engagent à leur tour dans l'amélioration de leurs immeubles pour offrir aux Dionysiens des logements rénovés et un cadre urbain embelli.

2. Résultats synthétiques des études préalables

Des études préalables menées en cohérence avec les autres programmations relevant de la CINOR (notamment PLH en cours), il est ressorti que :

- le parc de logements privés locatifs représente plus du tiers du parc de logements sur un total d'environ 3 200 logements locatifs privés occupés dans le périmètre ;
- environ 15 % de ces logements ne présentent pas tous les éléments de confort, représentant un potentiel de modernisation fort ;
- environ 800 logements locatifs privés sont durablement vacants (croisement INSEE / fichier EDF), représentant un potentiel de remise sur le marché pour les besoins des Dionysiens ;

RAPPORT N° 00/6-05

- les observations par îlots confirment la présence d'immeubles entiers, ou de parties d'immeubles (notamment au-dessus de commerces) nécessitant des interventions en réhabilitation lourde.

Le diagnostic habitat a donc confirmé et précisé la pertinence de l'engagement d'une OPAH dans le périmètre d'étude comme incitation forte aux propriétaires privés à la réhabilitation de leurs immeubles de logements.

* Pour les analyses techniques d'immeubles

- Les immeubles de qualité architecturale de l'hyper-centre présentent des capacités de remise sur le marché de logement de qualité à l'étage, moyennant la conception de travaux de réhabilitation adaptés.
- Les immeubles des années 60 et les copropriétés présentent quant à eux des besoins de remise aux normes et d'amélioration des parties communes et façades.

3. Propositions

Au vu de l'ensemble des éléments synthétisés ci-avant, la Commune et ses partenaires -Etat, ANAH, et Région Réunion- proposent de mettre en place, pour la période 2001 à 2003, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dite «OPAH du Centre-Ville» proposant des conditions d'aide et d'assistance aux propriétaires privés d'immeubles de logements, adaptées au marché local étudié et aux objectifs publics suivants :

- remise sur le marché et l'amélioration du parc privé locatif de Centre-Ville comme une partie de la réponse locale aux besoins de logements des Dionysiens ;
- maîtrise des loyers après réhabilitation pour que l'offre d'habitat en Centre-Ville puisse correspondre aux attentes et aux possibilités des Dionysiens dans leur diversité sociale ;
- mise en valeur architecturale des façades dans un souci de valorisation du patrimoine et de l'identité créole, et d'amélioration du cadre de vie urbain en complémentarité de l'effort public réalisé sur les voiries, places et squares ;
- traitement de l'insalubrité et de la désaffectation d'une partie du bâti comme prévention des risques urbains et sociaux ;
- conjugaison de l'intervention sur l'habitat avec celle sur les locaux commerciaux (FISAC) dans le but de promouvoir un Centre-Ville vivant et attractif pour l'habitat, le cadre vie, l'activité, le tourisme et l'emploi.

RAPPORT N° 00/6-05

Le projet de Convention d'OPAH ci-joint propose les moyens de répondre à ces objectifs.

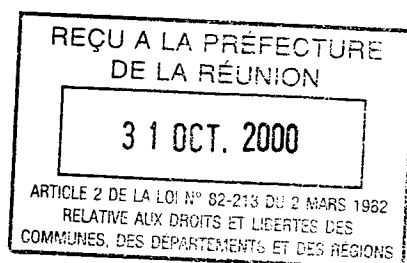
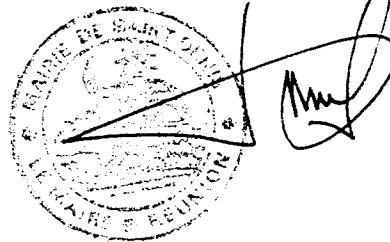
Afin de recueillir l'avis des Dionysiens sur le projet d'OPAH du Centre-Ville, et conformément à l'Article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, je vous propose de mettre à disposition du public les projets de périmètre et de Convention ci-joints pendant un mois, par voie d'exposition de panneaux, réunions de quartiers, permanences et tenue d'un cahier permettant au public d'y noter tous commentaires et propositions.

Le bilan tiré de la concertation préalable sera soumis à une séance ultérieure du Conseil Municipal, ainsi que la Convention d'OPAH définitive pour signature entre la Commune, l'Etat, l'ANAH, la Région et la CDC.

Je vous demande d'approuver les projets de périmètre et de Convention de l'OPAH devant être mis à disposition au public pour concertation.

Je vous demande de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



PJ Projet de Convention
Plan de périmètre

Synthèse des aides dans l'OPAH.

03/10/00

VILLE	ÉTAT	ANAH *	REGION	AUTRES	TOTAL
Aide à l'habitat ancien Propriétaires bailleurs : loyer libre conventionné Région < Plafonds PLI conventionné ANAH < Plafonds LLS conventionné TS < Plafonds LLTS Propriétaires occupants : Ressources < plafond PLI		% sur l'assiette subventionnable	40% (ass.- Anah) ce qui représente :		
		25%	0%		25%
		25%	30%		55%
		40%	24%		64%
		60%	16%		76%
Prime sortie de vacance (Immeuble de logement)			40% assiette subventionnable Anah		
Exonération de la taxe d'occupation du domaine public (par un chantier, en OPAH)	40 frs / m ² / mois		A voir / logement		

Logements sociaux neufs		Crédits pour logements sociaux			
Mesures d'accompagnement de l'OPAH :	ravalement obligatoire travaux de voirie espaces publics				
Equipe OPAH	40% 260 000 /an	Subvention de 30% plafonné à 220 000frs/an	Subvention de 30% plafonné à 220 000frs/an		100% 700 000/ an
MOUS	50% 150 000/an	Subvention de 50% 150 000/an			100% 300000frs/an

SAINT DENIS CENTRE VILLE

PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN

PROJET DE CONVENTION D'OPAH

(Projet amendé par la commission municipale d'aménagement)

-En vu de sa mise à disposition du public -

Entre

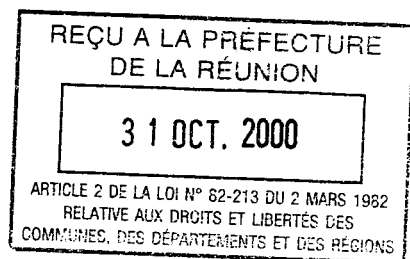
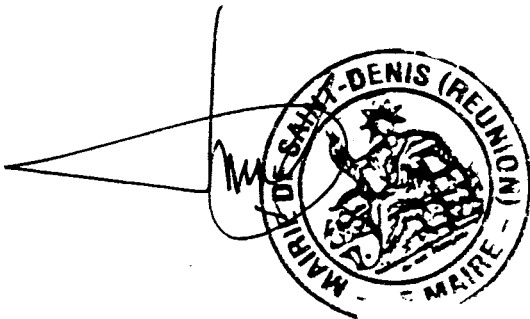
La Commune de Saint-Denis

L'Etat

l'ANAH

et la Région Réunion

Il a été convenu ce qui suit :



PREAMBULE :

La Ville de Saint-Denis, en partenariat avec l'Etat, la Région Réunion et la CDC, et dans le cadre des programmes d'intérêt public « Revitalisation des Centres Agglomérés Anciens » du PDR 3 et Programme de Renouvellement Urbain de la Caisse des Dépôts et Consignation agréée par l'Etat par convention, a engagé une opération globale de renouvellement de son centre ville selon cinq objectifs généraux :

1. une densification urbaine maîtrisée, dans une logique de développement durable de la Région Réunion, par l'établissement d'une stratégie d'acquisition, de gestion et de valorisation foncière de nature à permettre une production régulière et maîtrisée de foncier à projet ;
2. l'animation d'un programme de création et d'amélioration de l'habitat privé et social en cohérence avec le PLH en cours d'étude et reposant sur des outils d'intervention et un partenariat entre propriétaires privés, outils publics et associations locales ;
3. un développement économique durable porteur d'emplois fondé sur l'amélioration des accès au centre, la qualification des entreprises, l'amélioration du bâti commercial, et la valorisation du potentiel touristique et de cadre urbain que recèle le patrimoine créole de centre ville ;
4. l'amélioration du cadre urbain et de l'espace public porteur de qualité de vie et d'identification positive pour tous les Dionysiens, notamment par la conjugaison de traitement des voiries, places et squares avec la mise en valeur des façades et éléments d'architecture ;
5. la prévention des risques physiques, patrimoniaux et sociaux générés par la présence de bâti, parcelles ou cœur d'îlots à l'abandon.

Pour traduire ces objectifs en actions et opérations coordonnées, la Ville de Saint-Denis a confié par délibération du 14 décembre 1999 par « Convention de Concession de Renouvellement Urbain des quartiers anciens du centre ville de Saint-Denis » à la SODIAC - opérateur urbain - la conduite d'une opération d'aménagement globale au sens des articles L 300.1 et L 300.4 du Code de l'Urbanisme et conjuguant :

- « La restructuration d'îlots prioritaires situés en frange du tracé du TCSP, du carré piéton et de la boucle de protection de l'hypercentre qui associent des capacités de réalisation d'un habitat diversifié et de qualité, de locaux d'activités et de stationnement en ouvrage d'usage public, de reprise d'espaces et d'équipements publics structurants et de mise en valeur d'éléments patrimoniaux remarquables. Les interventions lourdes sont conçues comme servant de point de repère et de déclencheur d'initiatives privées alentours ;
- La mise en place d'une assistance et d'une coordination des aides aux propriétaires privés comme soutien et encadrement aux réinvestissements dans le bâti existant pour remettre sur le marché des logements vacants, précaires ou sans confort. L'effet direct de cette assistance est de compléter la restructuration des îlots prioritaires par l'initiative privée ;
- La mise en place de l'accompagnement social nécessaire à l'insertion par le logement des Dionysiens en situation précaire et mal logés du périmètre qui seront rencontrés dans les îlots à restructurer et les immeubles privés à réhabiliter. »¹

¹ Extrait de la Convention de Concession de Restructuration Urbaine signée le 13 janvier 2000.

Pour mener à bien ces objectifs opérationnels, la Ville de Saint-Denis et son opérateur ont convenu qu'ils auront recours au fur et à mesure de la mise en œuvre, aux outils, dispositifs et conventions existants d'aménagement et d'urbanisme et notamment :

- le droit de préemption urbain, le dispositif de ZAC et d'expropriation si besoin pour l'aménagement foncier ;
- l'OPAH et les aides réglementaires en matière de logement privé et social pour l'habitat ;
- le FISAC et sa déclinaison locale dans le PDR 3 pour le soutien aux activités commerciales et artisanales ;
- la ZPPAUP, le dispositif de PRI, et la mesure de « soutien à l'investissement pour la restauration du patrimoine » proposée par la DRAC au PDR3, pour la sauvegarde et la mise en valeur patrimoniale ;
- les procédures d'insalubrité et de péril pour la prévention des risques et la lutte contre l'habitat précaire dans un cadre cohérent de RHI multi-sites

Dans le cadre de la Concession de Renouveau Urbain, les partenaires Ville de Saint-Denis, Etat, Région Réunion et CDC et la SODIAC pour leur compte, ont engagé trois réflexions prospectives à 10 ans en matière :

- d'évolution urbaine,
- d'habitat et de marché du logement,
- de commerce et d'activité économique.

Les trois études, dont les parties diagnostic ont été rendues fin juillet 2000 et les propositions sur l'ensemble du périmètre fin septembre 2000, ont servi de support à une concertation permanente des partenaires parties prenantes.

Leurs conclusions ont été présentées plus largement aux membres locaux de la Commission ANAH.

De plus, la conception d'opérations de réhabilitation sur les immeubles TEST suivants :

- 33/35 rue Jean Chatel,
- 60 rue Jean Chatel,
- 80 rue Juliette Dodu,
- 27 rue Monseigneur de Beaumont,
- Copro Mazagan,

a par ailleurs permis de mesurer sur des cas concrets, les contraintes techniques, architecturales, financières et sociales inhérentes aux différentes situations de bâti :

- mono propriété d'hypercentre à forte valeur patrimoniale,
- copropriété des années 60,
- case créole désaffectée.

La conception des réhabilitations, et les hypothèses de montages financiers et techniques ont permis que s'instaure un large travail de partenariat entre les différents interlocuteurs techniques des pouvoirs publics et les propriétaires respectifs.

Leur valeur de test pourra être exploitée dans la phase de promotion de l'OPAH par les pouvoirs publics, et servir de référence vis à vis des candidats privés à l'OPAH.

L'ensemble de ces travaux et recherches préparatoires conduisent les signataires à mettre en place une OPAH comme une première concrétisation opérationnelle du PRU, et à reconnaître comme prioritaires, les volets d'intervention suivants :

- **la maîtrise des loyers de sortie après réhabilitation** pour que l'offre d'habitat en centre ville puisse correspondre aux attentes et aux possibilités des Dionysiens dans leur diversité sociale ;
- **la remise sur le marché du logement du parc privé de centre ville** comme une partie de la réponse locale aux besoins importants de logements et **en complémentarité à la production de logements neufs** ;
- **le traitement de l'insalubrité** et de la désaffectation d'une partie du bâti comme prévention des risques urbains et sociaux ;
- **la mise en valeur architecturale des façades** dans un souci de valorisation du patrimoine et de **l'identité créole et d'amélioration du cadre urbain** en complémentarité de l'effort public réalisé sur les voiries, places et squares ;
- **la conjugaison de l'intervention sur l'habitat avec celle sur le tissu des locaux commerciaux (FISAC)** dans le souci de promouvoir **un centre ville vivant et attractif pour l'activité, le tourisme et l'emploi.**

La coordination nécessaire de ces priorités, et les procédures complémentaires que la collectivité prévoit d'ores et déjà de mettre en place progressivement en prolongement de l'OPAH (RHI, ravalement obligatoire, abandon manifeste, ZPPAUP, PRI...) confèrent à cette opération une dimension d'OPAH complexe.

Article 1 - Dénomination de l'opération

La Commune de Saint-Denis, l'Etat, la Région Réunion, la Caisse des Dépôts et Consignations, et l'ANAH décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « **OPAH du Centre Ville** »

Article 2 - Périmètre et objectifs de l'opération

Le champ d'application de la présente convention se définit comme suit :

« L'OPAH du centre ville », porte sur le périmètre joint en annexe, représentant une partie du territoire couvert par la convention de concession de renouvellement urbain des quartiers anciens du centre ville. Les caractéristiques de ce périmètre ont été décrites dans l'étude pré-opérationnelle. Il regroupe les îlots des quartiers anciens du centre-ville qui concentrent une majorité de logements locatifs privés dégradés, une proportion de logements vacants supérieure à la moyenne communale, et l'essentiel des propriétaires candidats déclarés au cours de l'étude pré-opérationnelle. De plus, il est cohérent avec les observations menées par la CINOR pour l'élaboration du PLH, et avec les investissements publics structurants engagés et programmés par la Commune.

Les objectifs qualitatifs

Vu les caractéristiques du marché local du logement, les résultats de l'enquête ZHPI, les prescriptions du POS centre-ville et notamment sa dimension patrimoniale, et la présence abondante d'immeubles mixtes habitat /commerces, les signataires ont convenu de retenir les priorités suivantes :

- promouvoir, par la diversité des modes d'intervention - acquisition-amélioration, bail à réhabilitation, constructions en « dent creuse » - et la progressivité des aides à la réhabilitation des immeubles privés, une diversité d'offre de logement,
- soutenir la remise en location et la réhabilitation de logements privés conventionnés à un loyer de sortie inférieur aux plafonds réglementaires fixés par l'Etat au titre des Programmes Locatifs Intermédiaires (PLI)
- donner la priorité aux immeubles en sortie d'insalubrité remédiable et présentant un intérêt architectural historique porteur d'identité et de qualité du paysage urbain – déplafonnement pour sortie d'insalubrité et Travaux d'Intérêt Architectural (TIA)
- susciter et accompagner la résorption des situations d'occupation précaire par une intervention juridique et technique auprès des propriétaires et par un accompagnement social des familles occupantes,
- favoriser le ravalement systématique des façades des immeubles dans le respect du POS et des règlements en vigueur en matière d'enseigne, dans une recherche d'harmonie et de lien avec l'amélioration de l'espace public,
- coordonner au sein d'un système d'instruction commun, les aides aux propriétaires pour les logements et les vitrines commerciales – articulation ANAH/FISAC-
- mettre en place les moyens spécifiques nécessaires à la réhabilitation des copropriétés des années 60-70, notamment par la mise à disposition d'ingénierie de montage et l'adaptation des aides existantes,
- favoriser l'accès et la formation des jeunes aux métiers du bâtiment notamment sur le volet réhabilitation patrimoniale dans le cadre de la qualification des entreprises locales aux techniques et aux matériaux de la réhabilitation.

Les objectifs quantitatifs

Objectif 1 : Atteindre ou dépasser la réhabilitation de 240 logements par les bailleurs privés parmi lesquels :

a) déplafonnement Anah des travaux subventionnables :

- 60 logements dans des immeubles d'intérêt architectural de l'hyper centre,
- 30 logements en sortie d'insalubrité remédiable,
- 30 logements avec aménagements spécifiques d'accès aux étages au-dessus des commerces.

b) Niveau des loyers de sortie :

- 30 logements avec un loyer de sortie inférieur ou égal au plafond de conventionnement fixé par l'ANAH comme décrit à l'article 6 sous « engagement de l'ANAH »,
- 120 logements avec un loyer de sortie inférieur ou égal au plafond de loyer PLI comme décrit à l'article 6 sous « engagements de la Région »,
- 90 logements en loyers libres.

Objectif 2 : la réhabilitation de 6 copropriétés de plus de 10 lots (représentant environ 120 logements),

Objectif 3 : la réhabilitation de 8 cases créoles d'intérêt architectural, notamment par des propriétaires occupants,

Objectif 4 : les objectifs quantitatifs de création de logements sociaux dans le périmètre seront définis comme déclinaison du PLH en cours et feront l'objet d'un avenant comme prévu à l'article 7.C

Article 3 – Actions d'amélioration du cadre de vie

Pour accompagner l'amélioration des immeubles privés et renforcer leur impact, la Ville entend engager des travaux sur l'espace et les équipements publics, dans les secteurs prioritaires à l'intérieur du périmètre.

Dans le prolongement des travaux de piétonisation et semi-piétonisation engagés depuis deux ans, les actions suivantes seront développées pendant la durée de la présente convention :

- **Amélioration des espaces et équipements publics** (liste indicative)
 - aménagement du square de la Cathédrale,
 - réhabilitation complète du square Leconte de l'Isle,
 - création du jardin public Ti 4 Sous,
 - restauration et réouverture au public de l'ancien Hôtel de Ville,
- **Reprise et amélioration des voiries trottoirs et mobilier urbain** (liste indicative)
 - poursuite du plan pluri-annuel d'amélioration des trottoirs,
 - reprise des rues Lacaze et Rontonay,
 - dissimulation des lignes électriques.
 - sécurisation et rénovation de l'escalier Ti 4 Sous
- **Autres actions d'accompagnement** (liste indicative)
 - engagement de campagnes de ravalement obligatoire,
 - amélioration et développement de la signalétique d'accueil et de guidage,
 - amélioration, même provisoire si nécessaire, des parkings publics de surface,

Le suivi et, le cas échéant, les ajustements de programmation de ces travaux d'accompagnement s'opéreront dans le cadre du comité de pilotage de l'OPAH.

Article 4 - Actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population

L'enquête ZHPI réalisée en 1999 et versée à l'étude préopérationnelle d'OPAH a recensé 531 logements insalubres dans le périmètre d'étude. Par ailleurs, le fichier des demandeurs de logements sociaux, recense quelques 680 ménages candidats habitant déjà le centre-ville. Une part significative de ces candidats occupe actuellement des logements précaires ou insalubres.

D'autre part, l'analyse du marché locatif privé du périmètre, a montré que les prix actuels des logements en bon état sont de 20 à 30 % supérieurs au plafond des loyers PLI, excluant ainsi les catégories de demandeurs à revenus modestes et moyens.

Aussi, les signataires décident :

- de rechercher prioritairement des solutions associant sortie d'insalubrité par travaux, et maintien dans les lieux des ménages occupants chaque fois que cela est possible ;
- de favoriser la création d'un parc locatif privé à loyer social et intermédiaire.

Conformément aux objectifs définis à l'article 2, les signataires décident de mettre en place dans le cadre de l'OPAH « du centre ville » les dispositions suivantes :

- a) le « recyclage » par les organismes agréés, des immeubles comportant plus d'un logement et en état d'abandon manifeste, pour la réalisation par acquisition - amélioration ou bail à réhabilitation de logements conventionnés à un plafond inférieur ou égal au plafond LLS,
- b) la réalisation en « dent creuse » de petits programmes de logements sociaux,
- c) le conventionnement de logements privés après réhabilitation au plafond LLS avec subvention majorée de l'ANAH (35% + 5 %) et de la Région (24%),
- d) le conventionnement de logements privés après réhabilitation au plafond PLI avec subvention majorée de la Région (30%).

Le tableau des niveaux de subvention en fonction des loyers de sortie synthétise ces dispositions à l'article 6.

Article 5 - Actions destinées à assurer le maintien et le développement qualitatif de l'activité commerciale

Conformément à la circulaire FISAC de 1999, et dans le cadre de la mesure d'aide « Mesure de sauvegarde de l'artisanat et de commerce », les signataires entendent faire bénéficier les propriétaires d'immeubles mixtes commerces / logements de l'hypercentre de l'aide FISAC/FEDER prévue à la mesure pour les travaux d'amélioration des façades, vitrines et supports d'enseignes commerciales des rez-de-chaussée.

Dans le même sens, et pour la remise sur le marché de locaux de rez-de-chaussée désaffectés, la concession PRU, prévoit la possibilité d'agir en acquisition – amélioration de locaux pour leur restructuration plus lourde quand la situation l'impose pour garantir un linéaire cohérent et attractif.

Article 6 - Financement des actions

La ville de Saint Denis s'engage :

A. Equipe Opérationnelle.

- A mettre en place une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites à l'article 7.
- A financer l'équipe opérationnelle, pour un coût fixe de 700 000 HT par an représentant 2 100 000 HT sur 3 ans. Ces dépenses sont prévues à la convention de concession PRU Centre-Ville et à son bilan prévisionnel approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 1999. La ville de Saint Denis percevra à ce titre les subventions de l'Etat et de la Région Réunion prévues ci-après.

B. Aide à l'habitat ancien.

Actions vers les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs :

- A inciter au ravalement des façades et au respect de la réglementation vis à vis des enseignes.
- A exonérer les chantiers de réhabilitation engagés dans le cadre de l'OPAH, de la taxe d'occupation du domaine public, pour une durée définie contractuellement au moment de la demande de subvention ANAH .
Soit une contribution indirecte de la Ville de 40 frs / m²/ mois, du domaine public occupé.

Encadrement des actions d'amélioration du cadre de vie :

- Mise en place de campagnes de ravalement obligatoire des façades par portion de rue selon des modalités d'accompagnement à définir par un règlement municipal,
- Etablissement d'une charte des espaces publics,
- Dissimulation des lignes électriques :
- Elargissement de trottoirs et semi piétonisation :
- Mise en œuvre d'un plan lumière.
- Harmonisation du mobilier urbain.

Un dispositif municipal d'aide aux ravalement des façades sera étudié dans le cadre de la mise en place d'arrêtés de ravalement obligatoire par portion de rue.

C. Aide aux actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population et favoriser le maintien sur place des occupants. Actions foncières pour le logement social.

- A mettre en place une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale associée à l'équipe opérationnelle, afin d'accompagner les ménages en difficulté du périmètre et de rechercher avec les propriétaires privés et publics les solutions de logement, de travaux et de loyer de sortie les plus adaptées,
- A financer la MOUS, soit un coût fixe de 300 000 HT par an et 900 000 HT sur 3 ans. Ces dépenses sont prévues à la concession PRU de Saint Denis. La ville de Saint Denis percevra à ce titre les subventions de l'Etat et de la Région prévues ci-après.
- A mettre en œuvre des actions foncières de nature à permettre la réalisation de petites opérations de logements sociaux bien insérées dans l'environnement urbain du périmètre.

L'ETAT s'engage :

A. Equipe Opérationnelle.

- A subventionner la Ville pour l'équipe opérationnelle, à hauteur de 30% de son coût HT avec un plafond de 220 000frs par an , soit une subvention de 220 000frs par an et 660 000 HT sur 3 ans.

B. Constructions de logements sociaux neufs.

- A réserver les crédits nécessaires à la construction ou l'acquisition – amélioration de logements sociaux de type LLS ou LLTS dans le périmètre. Les objectifs quantitatifs de réservation de crédits seront établis comme déclinaison des perspectives du PLH de la CINOR

C. Autres dotations.

- A subventionner la Ville pour la MOUS, à hauteur de 50% de son coût HT, soit une subvention de 150 000 frs par an et 450 000 frs pour les 3 ans.
- A prendre en compte en priorité sur des crédits spécifiques, les actions d'accompagnement initiés par la Ville dans le périmètre, notamment celles portant sur l'amélioration des réseaux, des espaces et équipements publics.

L'ANAH s'engage :

A. L'ANAH s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles :

- A accorder prioritairement ses aides, et réserve pour cela un crédit de 18 900 000 frs, correspondant à la réhabilitation de 240 logements de bailleurs privés, et de 90 logements de bailleurs privés en copropriété.

B. L'échéancier prévisionnel de consommation des crédits est le suivant :

- 6 300 000 en 2001
- 6 300 000 en 2002
- 6 300 000 en 2003

Soit 18 900 000 pour la durée de l'OPAH.

C. Règles particulières agréées par le Conseil d'Administration de l'ANAH

L'ANAH s'engage, à appliquer aux dossiers déposés dans le cadre de l'opération, pendant la durée de la convention, les règles générales arrêtées par son Conseil d'Administration.

Les règles particulières ci-après viennent compléter ce cadre général :

➤ Logement conventionné :

Pour les logements pour lesquels le demandeur passe une convention avec l'ETAT de plafonnement du montant du loyer après travaux, le taux de subvention est majoré pour atteindre 40% (35%+ 5%) selon le barème de plafonnement suivant (en frs /m² surface habitable/mois):

Moins de 35 m ²	38 Frs
De 35 à 45 m ²	36 Frs
De 45 à 55 m ²	34 Frs
De 55 à 80 m ²	32 Frs
Plus de 80 m ²	32 Frs

➤ Recevabilité de certains travaux :

Les travaux particuliers suivants, viennent majorer l'assiette subventionnable de l'ANAH :

1. Sortie d'insalubrité des immeubles d'habitations vacants,
2. Travaux d'intérêt architectural : les techniques et matériaux spécifiques, agréés avec l'ABF , pourront venir majorer l'assiette subventionnable de l'ANAH,
3. Création d'accès à des logements situés dans des immeubles à rez-de-chaussée commercial.
4. Curetage de cœur de parcelle ou de cœur d'îlot contribuant directement à l'amélioration des conditions d'habitabilité et venant diminuer la surface habitable totale de l'immeuble.
5. Travaux de mise en place de pièces d'eau (salle de bain – wc – cuisine), des équipements techniques correspondants (colonnes de chute), et aménagements des ouvrants minimums réglementaires, dans des locaux affectés à du stockage, pour leur transformation en logements.

Les ravalements de façades d'immeubles de logements sont considérés comme des travaux sur l'immeuble, et pourront être subventionnés en tant que tel sous réserve de participation financière de la Ville et selon des modalités à définir.

La REGION s'engage :

A. Equipe Opérationnelle.

- A subventionner la Ville pour l'équipe opérationnelle, à hauteur de 30% de son coût HT avec un plafond de 220 000frs par an, soit une subvention de 220 000 HT par an et 660 000 HT sur 3 ans.

B. Aide à l'habitat ancien.

Actions envers les propriétaires bailleurs :

A apporter une aide complémentaire pour sortie de vacance des logements, par une prime forfaitaire en cours de définition

A subventionner les travaux de réhabilitation sur la même assiette subventionnable que l'ANAH, et pour les logements conventionnés selon les montants et le barème suivant : (en frs /m² surface habitable/mois)

0.4 x (Assiette subventionnable – Subvention ANAH)

Moins de 35 m ²	57.5 Frs
De 35 à 45 m ²	54.3 Frs
De 45 à 55 m ²	51.2 Frs
De 55 à 80 m ²	49.1 Frs
Plus de 80 m ²	47.1 Frs

Actions envers les propriétaires occupants : (en cours de définition)

C. L'échéancier prévisionnel de consommation des crédits est le suivant :

15 600 000 Frs HT sur la durée de 3 ans de l'OPAH, soit :

- 5 200 000 en 2001
- 5 200 000 en 2002
- 5 200 000 en 2003

Article 7 – Suivi de l'opération / Equipe d'animation**A. Equipe opérationnelle.**

Au titre des moyens exposés à l'article 4, la ville de Saint Denis a désigné la SODIAC comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation, le suivi de l'opération (cf. cahier des charges).

La commune lui confie les missions suivantes :

- Animation institutionnelle de l'OPAH pour permettre aux signataires d'avoir un suivi technique mensuel de mise en œuvre de l'OPAH, ainsi qu'un pilotage général de l'opération.
- Actions d'information auprès du public et des milieux professionnels pour assurer la promotion de l'opération,
- Conseil et assistance gratuite auprès des propriétaires et locataires dans les domaines administratif, juridique, social, financier, technique et architectural. Il est précisé que cette mission gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites. Le maître d'ouvrage garde la faculté d'en confier l'exécution à tout homme de l'art ou organisme spécialisé de son choix,
- Analyse des indicateurs de résultats et d'information de la commune et du comité de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération (cf. chapitre B),
- Etude, dans le cadre de la MOUS, du relogement provisoire ou définitif des ménages occupants des immeubles :
 - dont l'insalubrité irrémédiable a été prononcée
 - dont la sortie d'insalubrité rend les locaux inhabitables pendant les travaux
 - dont la restructuration lourde nécessite la mise en place « d'opérations tiroirs »

La MOUS s'attachera prioritairement à démontrer aux propriétaires candidats l'effet solvabilisateur de l'allocation logement. Par là elle poursuivra l'objectif de maintien dans le logement des familles en place.

- Mise en place avec la CDC d'un dispositif de prêts spécifiques dans le cadre d'un Fond de Solidarité Habitat (FSH).

B. Indicateurs de résultat.

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis dans le préambule et les objectifs quantitatifs énumérés dans l'article 2 dont la réalisation sera suivie grâce à l'ensemble des indicateurs disponibles.

C. Rapport d'avancement et rapport final.

A l'issue de la première année opérationnelle de l'OPAH et à la lumière de ses premiers résultats, et tenant compte des orientations prises dans le cadre du PLH de la CINOR, les signataires préciseront les objectifs à atteindre en matière de production de logements sociaux dans le périmètre, et les modalités à mettre en place pour les atteindre. Ce travail débouchera sur un avenant à la présente convention.

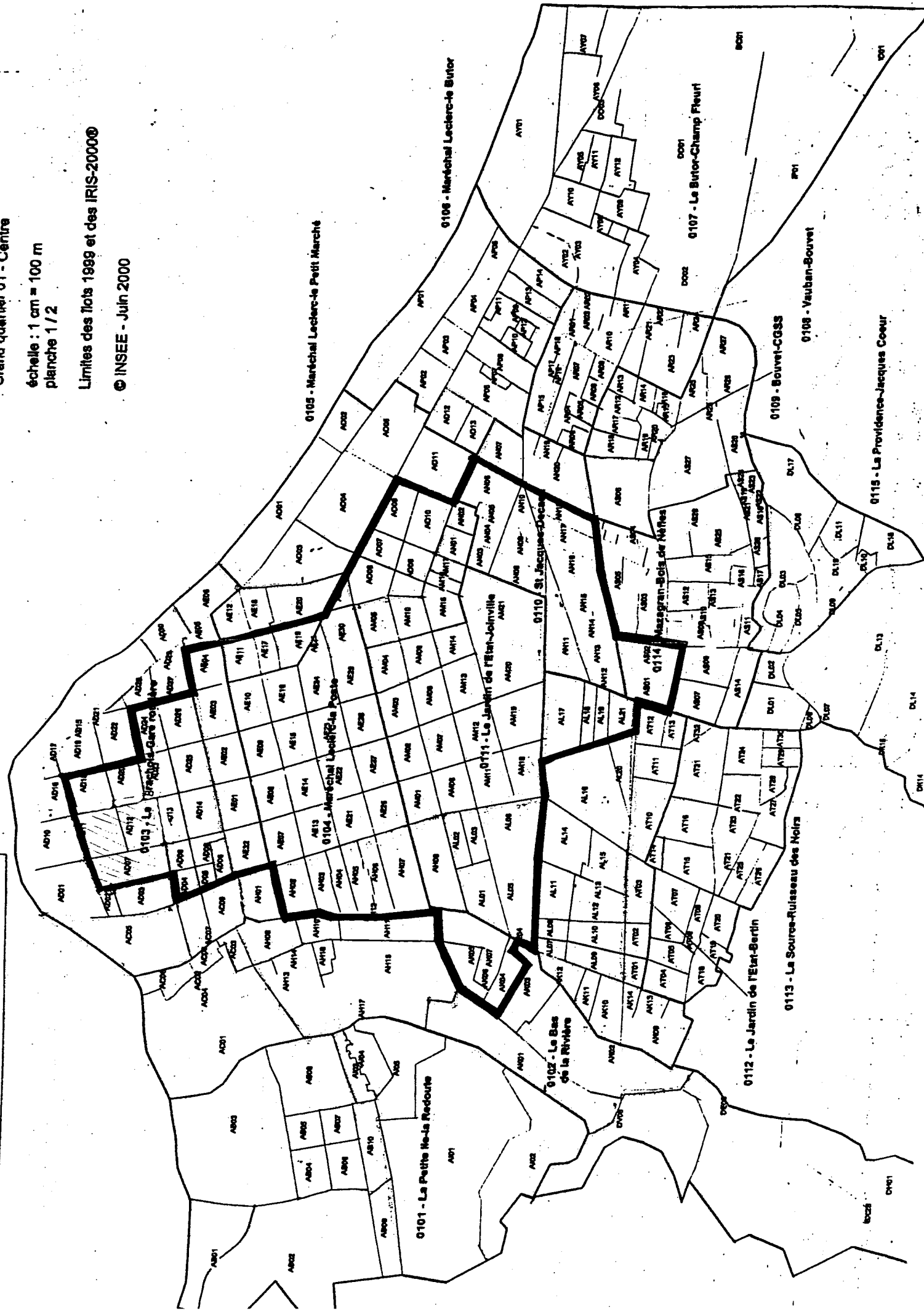
En outre il a été convenu la tenue de :

- de 10 réunions techniques annuelles,
- de 2 réunions (milieu et fin d'exercice) d'avancement au comité de pilotage, par an, sur la base d'un rapport d'étape,
- d'un rapport final à la clôture de l'OPAH. Ce rapport final pourra justifier le cas échéant une demande de reconduction de l'OPAH, si le besoin est reconnu par les signataires.

Article 8 – Durée

La présente convention est conclue pour une période de 3 années civiles. Elle portera ses effets du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2003.

En fonction des résultats et vu que la présente constitue une première opération OPAH urbaine à la Réunion, les signataires évalueront l'éventuelle nécessité de prolonger la durée de validité de « l'OPAH du centre ville ».



DELIBERATION N° 00/6-05
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 20 octobre 2000

OBJET

MISE EN PLACE D'UNE OPERATION PROGRAMMEE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT AU CENTRE-VILLE DE SAINT-DENIS
PROJETS DE PERIMETRE ET DE CONVENTION
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC POUR CONCERTATION PREALABLE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les Articles L 1523-2 et 1523-3 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les Articles L. 300-2 et suivants ;

Sur le RAPPORT N° 00/6-05 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint, présenté au nom des Commissions Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve les projets de périmètre et de Convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) annexés à la présente comme supports à la concertation publique préalable.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à mettre ces projets à disposition du public pendant un mois ainsi que toutes les pièces utiles à une bonne information du public sur les conditions et attendus de l'OPAH proposée, par voie d'exposition de panneaux, réunions de quartiers, permanences et tenue d'un cahier permettant au public d'y noter tous commentaires et propositions.

ARTICLE 3

Autorise le Maire à prendre en charge le coût de l'équipe de suivi-animation et de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale tel que défini dans le projet de Convention d'OPAH, dans le cadre de la participation communale prévue à la Concession de Renouvellement Urbain des quartiers anciens du Centre-Ville.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 27 OCT. 2000

LE MAIRE
Michel TAMAYA

