

**RAPPORT N° 00/8-05  
au Conseil Municipal**

**OBJET**

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

**BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET DE CONCERTATION  
VALIDATION DU PERIMETRE ET DE LA CONVENTION**

**1. Préambule**

Par la Délibération du 20 octobre 2000 et comme une des déclinaisons opérationnelles du Programme de Renouvellement Urbain, vous avez approuvé le projet de Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour le Centre-Ville de Saint-Denis, proposant :

- un périmètre d'OPAH,
- des modalités de soutien en ingénierie et en subvention des projets de réhabilitation des propriétaires privés d'immeubles à vocation principale de logement,
- les actions d'accompagnement sur l'espace public,
- les conditions de suivi-animation de l'OPAH.

Ce projet de Convention a été mis à disposition du public sous forme d'exposition dans le hall de l'Hôtel de Ville du 26 octobre au 25 novembre 2000, signalée par les trois quotidiens de la presse locale par annonce légale.

Cette période a été également mis à profit pour :

- poursuivre les études techniques et financières sur des îlots et immeubles-test,
- présenter le projet de Convention à la Commission Locale de l'ANAH et aux partenaires du Comité de Pilotage du Centre-Ville.

**2. Bilan de la mise à disposition du public et de la poursuite de la concertation**

L'exposition au public a permis à quelques propriétaires du périmètre de faire connaître la situation de leur immeuble et de mesurer l'adaptation des aides prévues au projet d'OPAH à la diversité des situations immobilières du périmètre et leur caractère incitatif y compris dans l'objectif de maîtriser les loyers pri-

## RAPPORT N° 00/8-05

vés pratiqués après réhabilitation. Aucune question ou remarque n'a été inscrite au registre mis à disposition.

La poursuite de la concertation avec les représentants des associations de propriétaires et des associations de consommateurs au sein de la Commission Locale de l'ANAH a permis de confirmer :

- l'importance de mettre en place des actions d'accompagnement à l'OPAH pour garantir le maintien de la diversité sociale à l'intérieur du périmètre, notamment par la mise en œuvre de petites opérations de Logements Sociaux bien insérés dans le tissu urbain, comme prévue à l'Article 4 de la Convention d'OPAH,
- la nécessité de mettre en place avec les partenaires locaux et nationaux toutes les adaptations prévues par la réglementation de l'ANAH pour une prise en compte optimale des particularités architecturales et constructives du parc privé de logements anciens dionysiens,
- la nécessité de poursuivre la lutte contre l'habitat insalubre privé diffus et la précarité qu'il génère pour les familles occupantes et la sécurité urbaine.

### 3. Propositions

Au vu de l'ensemble des éléments synthétisés ci-avant, dans le cadre de la Concession de Renouvellement Urbain pour sa dimension réhabilitation des immeubles de logements privés, et en conformité avec les premières préconisations issues du diagnostic préalable du PLH en cours d'établissement par la CINOR, la Commune avec ses partenaires (Etat, ANAH et Région Réunion) propose de mettre en place à compter du 1er janvier 2001 et pour une durée de trois ans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dite «OPAH du Centre-Ville» aux conditions prévues par la Convention et le périmètre ci-après annexés.

#### \* L'OPAH prévoit :

##### . en objectifs :

- l'aide à la réhabilitation de 360 logements privés en monopropriété ou copropriété,
- des actions d'amélioration du cadre de vie,
- des actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population,
- des actions complémentaires à préparer avec la CCI pour le développement qualitatif de l'activité commerciale à travers le FISAC ;

## RAPPORT N° 00/8-05

### . en moyens d'ingénierie :

- la mise en place au sein de la SODIAC, dans le cadre de la Concession de Renouvellement Urbain, d'une Equipe de Suivi-Animation chargée de l'assistance gratuite aux propriétaires privés pour le montage technique juridique et financier de leurs projets de réhabilitation,
- la mise en place au sein de la SODIAC, dans le cadre de la CRU, d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale chargée d'accompagner les familles occupantes en difficulté, notamment celles logées dans des immeubles insalubres ;

### . en financements :

#### a) de la part de l'Etat :

- la participation au financement de l'Equipe de Suivi-Animation à hauteur de 220 000 F/ an pour trois ans sur la base d'un coût total de 700 000 F/ an,
- la participation au financement d'une MOUS à hauteur de 150 000 F/ an pour trois ans sur la base d'un coût total de 300 000 F/ an ;

#### b) de la part de l'ANAH :

- la réservation d'une enveloppe de 18 900 000 F de crédits pour trois ans soit 6 300 000 F/ an ;

#### c) de la part de la Région Réunion :

- la participation au financement de l'Equipe de Suivi-Animation à hauteur de 220 000 F/ an pour trois ans sur la base d'un coût total de 700 000 F/ an,
- la réservation d'une enveloppe de 15 600 000 F de crédit sur trois ans dans le cadre de sa politique de soutien à l'Amélioration de l'Habitat ;

#### d) de la part de la Commune :

- à prendre en charge le coût de l'Equipe de Suivi-Animation de l'OPAH à hauteur de 700 000 F/ an pour trois ans subventionné par l'Etat et la Région Réunion comme indiqué plus haut,
- à prendre en charge le coût de l'équipe de MOUS à hauteur de 300 000 F/ an pour trois ans subventionné par l'Etat comme indiqué plus haut,
- à poursuivre l'effort d'amélioration des espaces publics pour un montant prévisionnel de 3 000 000 F/ an,

## RAPPORT N° 00/8-05

- à acquérir par toutes voies utiles, et notamment au travers du Droit de Prémption Urbain délégué à la SODIAC dans le cadre de la Concession de Renouvellement Urbain, le foncier pour la réalisation de petites opérations de Logements Sociaux bien insérés dans le tissu urbain,
- à assurer par toutes voies utiles avec l'Etat la maîtrise des coûts des coûts des transactions et le financement des surcharges foncières inhérentes à la réalisation de petits programmes de logements sociaux au Centre-Ville,
- à donner priorité avec l'Etat à la lutte contre l'habitat insalubre privé dans le périmètre,
- à réserver un budget prévisionnel de 300 000 F/ an sur trois ans pour soutenir les propriétaires qui remettront sur le marché leurs logements durablement vacants, à un loyer conventionné aux conditions prévues par l'ANAH.

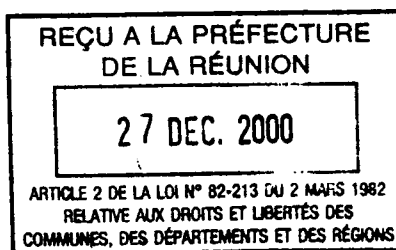
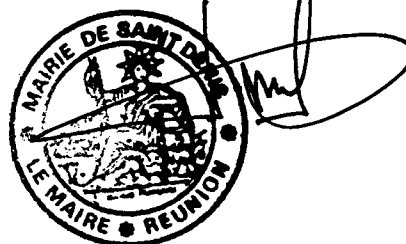
Il est d'ores et déjà convenu que les signataires réaliseront un point d'étape à l'issue des six premiers mois d'activité de l'OPAH, soit en juillet 2001, pour :

- préciser les objectifs de réalisation de Logements Sociaux dans le périmètre, en conformité avec le PLH de la CINOR en cours d'élaboration,
- vérifier la réalisation des objectifs de l'OPAH.

Ceci exposé, je vous demande d'approuver le périmètre et la Convention d'OPAH.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE  
Michel TAMAYA



**DELIBERATION N° 00/8-05  
du Conseil Municipal  
en séance du jeudi 14 décembre 2000**

**OBJET**

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

**BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET DE LA CONCERTATION  
VALIDATION DU PERIMETRE ET DE LA CONVENTION**

**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 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'Article L. 303-1 ;

Sur le RAPPORT N° 00/8-05 du Maire ;

Sur 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 le bilan de la concertation et de la mise à disposition du public relatifs aux projets de périmètre et de Convention d'OPAH.

**ARTICLE 2**

Approuve le périmètre et la Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Centre-Ville de Saint-Denis ci-après annexés, autorise le Maire à les signer pour engagement de l'OPAH au 1er janvier 2001.

## DELIBERATION N° 00/8-05

### ARTICLE 3

Approuve les participations financières de la Commune prévues à la Convention d'OPAH.

### ARTICLE 4

Autorise le Maire à prendre en charge le coût de l'Equipe de Suivi-Animation et de la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale tel que défini dans le projet de Convention d'OPAH annexé dans le cadre de la participation de la Commune prévue à la «Concession de Renouvellement Urbain des quartiers anciens du Centre-Ville».

### ARTICLE 5

Autorise le Maire à solliciter les subventions prévues à la Convention d'OPAH au titre de l'Equipe de Suivi-Animation et de la MOUS auprès des partenaires signataires en vue de la réalisation de cette opération.

### ARTICLE 6

Autorise le versement direct à la SODIAC, Concessionnaire de l'opération de Renouvellement Urbain dans le cadre de laquelle se déroule l'OPAH, des subventions attribuées à la Commune au titre de cette opération.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le **21 DEC. 2000**

LE MAIRE  
Michel TAMAYA

