

COMMUNE DE SAINT-DENIS
DGA Développement des Territoires

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi 25 février 2017
Rapport n° 17/1-002

OBJET **Traitement de la copropriété fragile et en difficulté de "La Chaumière"**
 Participation de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

I Contexte

La lutte contre l'Habitat Indigne constitue une des priorités pour la Ville de Saint-Denis.

Elle s'efforce ainsi par exemple de recenser et d'enquêter, en partenariat avec l'Agence Régionale de Santé, les logements, privés ou sociaux, en situation de non décence, d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental, ou d'Insalubrité, afin de mettre en demeure les propriétaires indécents de rendre leurs biens aux normes de salubrité, de sécurité et de dignité.

La Ville pilote aussi depuis 2014 une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale sur l'insalubrité en diffus, en partenariat avec les services de l'Etat et l'ANAH.

Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat de la CINOR 2011-2017 identifie, au sein de son orientation « veiller au confort des logements existants », l'enjeu de l'« Intervention sur le parc ancien, un dispositif coordonné d'amélioration de l'habitat privé ».

De pair avec ces perspectives, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville, approuvé en octobre 2013 et fixant les orientations d'aménagement et de développement du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années, défend l'objectif de résorber l'habitat insalubre ou dégradé au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

« La Chaumière », qui est un groupe d'habitation situé sur le secteur de Montgaillard/ Camélias, était jusqu'en 2015 dans les quartiers prioritaires du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) et est passé depuis 2015 en territoire de veille.

Cette copropriété d'environ 420 copropriétaires, créée en 1963 est répartie en 5 bâtiments, une école primaire et 30 maisons individuelles, et s'étend sur 3,7 ha.

En tant que propriétaire de l'école, la Ville fait partie intégrante de la copropriété. Par ailleurs, les voies en partie haute du lotissement ont été classées dans le domaine public depuis 1979.

Cumulant des difficultés, en termes sociales et de cadre de vie, cette copropriété fait l'objet d'une attention particulière des pouvoirs publics.

Le groupe compte en effet près de 699 allocataires de la CAF, avec comme particularité :

- 256 allocataires dont les revenus sont composés à 100% de prestations de la CAF ;
- 229 familles monoparentales.

Au total, ce sont plus de 1 700 personnes qui résident sur le groupe, majoritairement des locataires.

Sur le plan du cadre de vie, des dégradations ont été constatées, d'une part sur l'état de décence des habitations, notamment en partie commune, dû à la vétusté, au manque d'entretien et au mode de gestion, et d'autre part, sur des dégradations volontaires des équipements publics présents.

Acquisé de réception en préfecture
 974-219740175-20170226-171002-DE
 Date de réception préfecture : 03/03/2017

Depuis 2015, les services de la Ville et de l'Etat s'attachent à affiner la connaissance des difficultés pouvant être rencontrées sur site, en recherchant la solution adéquate.

Ainsi, depuis le premier Comité Technique d'octobre 2015 en présence de l'ANAH, plusieurs réunions et visites sur site ont pu avoir lieu entre les services de la Ville, de la Préfecture et de l'ANAH, dont la Directrice Générale en juin 2016 et un Chargé de Mission national en décembre 2016, qui ont fait le déplacement depuis la métropole.

II Orientation et Intervention publique

Les réunions en présence de l'ANAH et de leurs responsables ont permis de mettre en évidence la participation possible de cet établissement public à caractère administratif, en vue d'un traitement global des problématiques rencontrées sur « La Chaumière ».

Dans ce contexte, la Ville entend ainsi mener dans un premier temps une double étude :

- comprenant dans une première phase une étude préalable, qui à partir d'études statistiques, permet de préciser le périmètre d'intervention et de qualifier les problématiques à traiter ;
- dans une seconde phase conditionnelle aux résultats de la première phase, une étude pré-opérationnelle, qui permet de vérifier l'opportunité et la faisabilité d'une action programmée et de préparer une convention de programme pluriannuelle, intégrant des objectifs et des moyens spécifiques.

Ces études sont des impératifs préalables, pour que dans un deuxième temps, puisse être étudiée l'opportunité de mettre en œuvre une Opération Programmée en partenariat avec l'ANAH, par l'intermédiaire d'un conventionnement. Concernant les copropriétés, le dispositif de prédilection auquel il pourrait être fait appel étant l'OPAH Copropriété dégradé, assorti ou non d'un Plan de Sauvegarde (PLS). Plus récemment, la loi ALUR a créé un dispositif plus global, les opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod).

Le choix du dispositif le plus approprié et de son opportunité devra découler de ces études préparatoires pour être inscrit dans une réelle démarche partenariale et répondre aux exigences de l'intervention de l'ANAH.

III Participation de l'ANAH

Dans le cadre de la priorité absolue de lutte contre l'habitat dégradé qui lui a été assignée par le Gouvernement, l'ANAH contribue à la lutte contre l'habitat indigne et au traitement des copropriétés, au travers d'accompagnement techniques et d'aides financières.

Ainsi, les études préparatoires, permettant d'élaborer le diagnostic partagé est éligible à un financement de l'ANAH à hauteur de 50 % maximum du montant hors taxes, pour un plafond de dépenses subventionnables à hauteur de 100 000 euros.

L'étude pré-opérationnelle, pour une intervention sur propriété en difficulté est éligible à un financement de l'ANAH à hauteur de 50 % maximum du montant hors taxes, pour un plafond de dépenses subventionnables à hauteur de 100 000 euros, plus 500 euros par logement.

Lorsqu'une action de programmation est engagée par une collectivité, l'ANAH participe aussi en phase opérationnelle de deux manières au financement : d'une part, elle verse directement des aides aux travaux aux propriétaires ou aux syndicats de copropriétaires ; d'autre part, elle participe au financement du suivi et de l'animation de l'opération.

Date de réception préfecture : 03/03/2017

Pour les travaux, le financement de l'ANAH pour les copropriétés, se porte à 35 % maximum du montant hors taxes, pour un plafond de dépenses subventionnables à hauteur de 150 000 euros par bâtiment pour les parties communes et de 15 000 euros par logement.

Les travaux d'accessibilité pouvant faire l'objet d'un financement à hauteur de 70 % maximum du montant hors taxes pour un plafond de 15 000 euros par accès.

Pour le suivi/ animation de la programmation, lorsqu'il s'agit du traitement d'une copropriété, le financement se porte à hauteur de 50 % maximum du montant hors taxes, pour un plafond de dépenses subventionnables à hauteur de 150 000 euros, plus 500 euros par logement.

La démarche de la Ville résultant d'une réflexion partagée avec l'ANAH, la Ville entend solliciter l'ensemble des aides disponibles, afin de mener à bien l'opération et de permettre l'instauration d'un cadre de vie meilleur pour les quelques 1 700 habitants concernés.

IV Conclusion

En conséquence, je vous demande :

- d'approuver le lancement de la démarche du traitement de la copropriété en difficulté de « La Chaumière » et les études préparatoires correspondantes ;
- d'autoriser le Maire à signer tous les actes afférents, dont les demandes de subventions, les partenariats et les conventions auprès de l'ANAH.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171002-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du samedi 25 février 2017
Délibération n° 17/1-002**OBJET** **Traitement de la copropriété fragile et en difficulté de "La Chaumière"**
Participation de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.303-1, L.321-1 et suivants, R.321-1 et suivants ;

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat ;

Vu la circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002 ;

Vu l'Ordonnance n° 2014-1543 du 19 décembre 2014 et le Décret n° 2009-1625 du 24 décembre 2009 ;

Vu le RAPPORT N°17/1-002 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame ORPHÉ Monique au nom des commissions « Affaire Générale / Entreprise Municipale » et « Aménagement / Développement Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS****ARTICLE 1**

Approuve le lancement de la démarche de traitement de la copropriété en difficulté de « La Chaumière » et les études préparatoires correspondantes.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer tous les actes afférents, dont les demandes de subventions, les partenariats et les conventions auprès de l'ANAH.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170225-171002-DE
Date de télétransmission : 03/03/2017
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
02/03/2017



Gilbert ANNETTE