

CONVENTION

D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

« RENOUVELLEMENT URBAIN »

2006-2010

ENTRE

LA VILLE DE SAINT-BENOIT

Représentée par son Maire, Monsieur Bertho AUDIFAX, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 2 avril 2001

Ci-après désigné par les termes « La Ville »,

D'une part,

L'ÉTAT

Représenté par Monsieur le Préfet du Département et de la Région de la Réunion,

L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Etablissement public à caractère administratif - 8 Avenue de l'Opéra, Paris 1^{er}, représentée par son Délégué Local Départemental, Monsieur Laurent CONDOMINES agissant dans le cadre des articles R 321-1 à 21 du Code de la Construction et de l'Habitation et dénommée ci-après « A.N.A.H »,

LE DEPARTEMENT DE LA REUNION

Représenté par sa Présidente, Mme Nassimah DINDAR
Ci après désigné « le Département »

LA COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE DE LA REUNION EST

Représentée par son Président M. Jean Marie VIRAPOULLE
Ci après désigné « La CIREST »

SOUS-PRÉFECTURE DE
SAINT-BENOIT

25 AOUT 2005

ARRIVEE

Vu la loi d'orientation pour la Ville n° 91.682 du 13 juillet 1991,

Vu la circulaire n° 2002-68 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général.

Vu l'instruction de l'ANAH n° I-2001.01 du 21 décembre 2001 relative à l'attribution des subventions de l'ANAH,

Vu l'instruction de l'ANAH n° I-2003-04 du 24 octobre 2003 relative à l'adaptation du dispositif des aides de l'Agence ;

Vu l'instruction de l'ANAH n° I-2003-05 du 30 décembre 2003 relative à diverses mesures applicables à compter du 1^{er} janvier ;

Vu le Règlement Départemental des aides à l'amélioration de l'habitat approuvé par le Département en mars 2005,

Vu la décision de la Commission permanente du Conseil Général en date du ...

Vu La délibération de la CIREST en date du

Vu la délibération du Conseil municipal en date du

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

Le centre ville de SAINT-BENOIT et ses extensions urbaines qui se sont développées jusqu'au 20^{ème} siècle, subit depuis plusieurs années une déqualification progressive et une dévitalisation au plan économique, malgré des efforts de réaménagement ponctuels.

Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal, élaboré en 2002, avait confirmé la nécessité d'intervention prioritaire dans le centre ville

Le centre ville (limité par les terrains Beaulieu - Thing léo en rive gauche et par la rue Auguste de Villèle en rive droite) présente aujourd'hui :

- **Une population de 6150 habitants** (près de 20% de SAINT BENOIT), répartie entre la rive droite (46%) et la rive gauche (54%).

L'analyse du recensement de 1999 permet de constater une augmentation globale de 15% du nombre d'habitants dans le périmètre d'étude, essentiellement en rive gauche alors que la rive droite voit sa population diminuer de 3% ; mais, les évolutions à l'échelle de l'ilot sont contrastées.

Le centre est caractérisé par :

- **Une présence importante des jeunes, enfants, adolescents et jeunes adultes ;**
- **Un taux marqué de personnes de plus de 60 ans en rive droite surtout (14% contre 9% en moyenne)**
- **Une très grande précarité**

Les minima sociaux (RMI, API, AAH) représentent en 2000 la moitié des allocataires CAF dans le centre. Leur part augmente, atteignant globalement dans la commune 52% en 2003. Les chômeurs indemnisés augmentent de manière significative les chiffres de la précarité.

Le centre ville (25% des allocataires), et notamment la rive gauche, concentre les situations de parents isolés (31% du total de St Benoît) et d'adultes handicapés (28%). Les bénéficiaires du RMI, très nombreux (792 en 2000), ne sont pas plus présents dans le centre que dans le reste de la commune. Ils représentent 38% des allocataires du centre ville (41% en rive droite).

- **Un parc de 2255 logements** (en 1998) dont 89% de résidences principales (28% des R.P. de la ville). 60% du parc date d'avant 1975. En particulier, le centre en rive droite se compose à 87% de logements de cette époque.

Le centre ville de SAINT-BENOIT concentre également 22% des logements vacants de la ville, soit 232 logements. Mais ce chiffre doit être modulé car il s'agit pour une part de logements neufs pas encore occupés. La vacance offre une assez faible marge de manœuvre.

Les locataires et « logés gratuitement » (600, près du tiers du locatif privé) sont très présents dans le centre ville, mais cette situation est liée à l'importance du parc locatif social. Le centre (périmètre d'étude d'OPAH) accueille en 2004, 47% des logements locatifs sociaux de la commune, à peu près à part égale entre les deux rives. Ce total est passé de 740 en 1999 à 1108 HLM, soit de 40% à 47% en 4 ans.

- **Un patrimoine où persiste l'inconfort et l'insalubrité** : environ 130 logements manquent d'au moins un élément de confort sanitaire, plus de 600 ne disposeraient pas d'eau chaude.

Les résultats de l'enquête menée en 2005 confirment la fréquente sur-occupation des logements et les situations d'insalubrité.

L'enquête montre la complexité des situations : accès aux logements depuis la rue parfois compliqués à comprendre, imbrication des volumes rendant la structure des immeubles difficile à lire, une insalubrité remédiable pour de nombreux logements, la vétusté des installations sanitaires lorsqu'elles existent.

- **Malgré ces handicaps, le marché du logement a permis une bonne rentabilité locative** : les loyers observés sont proches de 9€/m², parfois sans rapport qualité-prix. La gestion locative est très souvent réalisée directement par les propriétaires, même s'il semble que les professionnels commencent à être davantage présents.

Les difficultés s'apprécient par la mesure du taux d'effort des locataires privés, avec respectivement pour la rive gauche et la rive droite des taux d'effort moyens à 34% et 37%. Entre 5 et 6 locataires du centre sur 10 ont un taux d'effort supérieur à 30%. Près de 4 sur 10 ont un taux d'effort supérieur à 40%.

- **La demande en logements locatifs sociaux est très forte**

On peut avancer que la demande en LLS de la part d'habitants de Saint Benoît est supérieure à 1000. Les motifs les plus fréquents sont les situations d'hébergement, puis la taille insuffisante et le prix excessif.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UN ENJEU MAJEUR

Le projet de ville de SAINT BENOIT cible comme site prioritaire le CENTRE VILLE, objet de la présente convention, qui constitue aujourd'hui un quartier représentant un enjeu majeur pour le devenir de Saint Benoît, dans le cadre du Programme de revitalisation du centre ville (PRCV).

Plusieurs sites de résorption d'habitat insalubre (RHI) ont été définis et sont en cours d'étude ou de traitement. Certains petits secteurs pressentis pour être intégrés dans cette procédure n'y ont pas été inclus. Mais la RHI, outil majeur qui a fait ses preuves, doit être complétée et resituée dans un dispositif qui prenne en compte globalement le territoire du centre ville.

La commune a étudié une démarche d'intervention générale sur ce quartier, et défini des outils, pour mettre en œuvre de manière efficace l'ensemble des actions à mener.

Parmi les outils impératifs, le « renouvellement urbain » sera seul à même de venir à bout des nombreuses situations d'insalubrité structurelle, en général remédiables, qui ont été observées, et de générer une offre nouvelle en logements, grâce à un ensemble de petites opérations complexes.

Par ailleurs, les dysfonctionnements nécessitent des interventions lourdes ; On citera en particulier la solution à rechercher à l'inondabilité et la question du franchissement de la rivière, mais aussi l'insuffisance en matière de réseaux.

Le manque de planification urbaine, les interventions au coup par coup, conduisent aujourd'hui à proposer l'esquisse d'un programme complet d'aménagements urbains, dont certains seront réalisés pendant la durée de l'OPAH.

Enfin, le contexte social particulier, la sur occupation, la paupérisation, impliquent un accompagnement particulièrement organisé sans lequel le volet « technique » de la réhabilitation ne pourrait aboutir.

La redynamisation économique du centre ville est également un objectif prioritaire de la commune. Une opération FISAC est donc organisée en parallèle aux actions sur le patrimoine bâti du centre, avec un périmètre particulier. L'organisation d'une offre en logements équilibrée permettant un investissement des couches moyennes de population active dans le centre ville sera un vecteur de ce renouveau économique.

C'est dans ce contexte et en fonction des résultats et préconisations des études préalables de requalification du centre ville de SAINT BENOIT qu'est proposée la mise en œuvre d'une OPAH de Renouveau Urbain (OPAH-RU).

ARTICLE 1^{ER} : Dénomination de l'opération

Les signataires de la présente convention décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Renouveau Urbain » du centre de SAINT BENOIT.

ARTICLE 2 : Périmètre de l'opération

Le champ d'application de la présente convention est défini par le territoire compris à l'intérieur des voies et limites suivantes :

- La déviation, le début de la rue Duchemann et la rue Joseph Hubert au sud (excluant la cité scolaire)
- Le rivage au nord
- La rue Auguste de Villèle et sa jonction au port à l'est
- La rue Antoine Chauvet (impasse) et la gendarmerie (inclue) à l'ouest

Le plan du périmètre de l'opération est annexé à la présente convention.

ARTICLE 3 : Les objectifs qualitatifs de l'opération

- au plan architectural et immobilier :
 - > Sortir de l'insalubrité les logements qui le nécessitent, et restructurer, réhabiliter les logements jugés insatisfaisants
 - > Améliorer globalement le confort sanitaire et thermique dans le bâti résidentiel
 - > Remettre sur le marché le plus possible de logements aujourd'hui vacants, souvent au dessus de locaux commerciaux
 - > Réaliser de petites opérations complexes en jouant simultanément sur la réhabilitation, la construction neuve et la restructuration
 - > Respecter et valoriser les éléments du patrimoine (volet patrimonial de l'OPAH) en portant une attention particulière aux jardins remarquables qui constituent un élément marquant du caractère de la ville.

Un accompagnement dans quelques groupes de logements sociaux dans lesquels des difficultés sont observées devra être mené en parallèle à l'initiative des bailleurs.

- **au plan urbain et des services :**
 - > Maintenir une offre de services de proximité diversifiée et de qualité
 - > Compléter la trame des cheminements, ré-aménager les espaces publics (voirie, places, placettes...), respectueux de la fonction résidentielle du quartier et également cohérents avec la volonté de développer la fonction touristique de SAINT BENOIT
 - > Traiter la signalétique et améliorer les conditions de stationnement
- **au regard des populations ciblées, l'opération vise, par des dispositifs renforcés pour garantir l'efficacité sociale de l'opération, les objectifs suivants :**
 - > le maintien dans leur quartier des occupants qui le souhaitent, notamment les plus fragiles, dès lors que les logements correspondent à la taille des ménages, et en leur facilitant l'accès à un logement de qualité à loyer et/ou à prix maîtrisé ;
 - > la diversification de l'occupation sociale, par l'accueil de nouvelles populations (jeunes ménages avec ou sans enfant, familles, ...), notamment en accession à la propriété,;
 - > la prise en compte des personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite dans la conception des réhabilitations.
- **au regard du marché local du logement, l'opération vise :**
 - > la lutte contre les situations de « mal logement », l'inconfort mais aussi en particulier l'indécence et l'insalubrité,
 - > la poursuite du repérage des logements indignes et la mise en œuvre des outils prévus par les textes pour éliminer ces situations
 - > l'accompagnement spécifique aux démarches pour les travaux et le relogement des occupants
 - > la promotion de logements à loyers maîtrisés et intermédiaires
 - * pour quelques secteurs dans lesquels une intervention structurelle est importante pour parvenir à un résultat satisfaisant, la maîtrise foncière pourra être indispensable et l'opérateur assurera la mise en œuvre complète d'opérations de requalification. En aval, la vocation des logements ainsi structurés devra être déterminée par la Ville.
 - > la promotion du statut de propriétaire occupant

ARTICLE 4 : Les objectifs quantitatifs d'amélioration de logements sont les suivants :

Logements réhabilités Intérieurement : 210 (PB, PO, Vacants)

Travaux intérieurs

PROPRIETAIRES BAILLEURS (PB)		PROPRIETAIRES OCCUPANTS (PO)		VACANTS remis sur le marché
TYPES DE LOYERS	objectifs	RESSOURCES	objectifs	
Loyer libre	20	Revenu > plafond LBU et < 2x plafond	15	
Loyer intermédiaire	20	Revenu = plafond LBU	30	
Loyer conventionné	20	Revenu plafond LBU + insalubrité, péril, handicap	30	
Très social	15	très sociaux (revenu < plafond LBU)	30	
TOTAL LOGEMENTS	75	TOTAL LOGEMENTS	105	30

Travaux sur parties communes et primes

AIDES	Façades : 100	Travaux de réfection ou	nombres 100
--------------	---------------	-------------------------	----------------

- La mise à disposition des bailleurs sociaux intervenant dans le secteur de quelques logements transitoires, de typologie diversifiée, permettant l'accueil de familles.
- L'organisation des logements temporaires (pendant les travaux)
- Elle suppose une coordination entre les acteurs techniques de la réhabilitation et l'ensemble des acteurs sociaux concernés.
- Quelques logements définitifs dans les situations de cohabitation, ou pour des personnes âgées qui le souhaitent : éventualité de densification sur place à examiner, recherche de logements de destination, connaissance et accompagnement social des ménages concernés
- Ce volet du programme est directement déterminé par la disponibilité d'une offre. L'état du parc HLM ne permet pas d'envisager le relogement de nombreux ménages. Aussi, le recours à des logements vacants, remis sur le marché est à envisager.
- L'Aide à la clarification des statuts d'occupation et de propriété, à l'organisation des copropriétés et à l'établissement des états descriptifs de division (E.D.D.)
- L'Accompagnement économique (FISAC)
- L'Accompagnement permettant l'information et l'implication des habitants dans l'opération
- Les associations implantées localement constituent un relais privilégié. L'opération représente un potentiel de travaux très important et devrait générer un marché pour les entreprises locales et favoriser les possibilités d'insertion économique.
- Le Développement de la prévention et de la gestion urbaine de proximité
- L'équipe du contrat de ville devra être associée au suivi de l'opération. Un certain nombre d'actions impliquant les jeunes, du quartier mais aussi plus généralement de la ville, seront à organiser (embauches dans les entreprises, actions d'animations scolaires et périscolaires...)

Cet accompagnement va se traduire par :

ARTICLE 5 : Accompagnement

- Nombre total de logements du parc privé à améliorer : 210
 - > Nombre de logements locaux du parc privé à améliorer : 75
 - > Nombre de logements occupés en résidence principale par leur propriétaire : 105
 - > Nombre de logements vacants du parc privé remis sur le marché : 30
 - Dont : nombre de logements insalubres à résorber, en « sorte d'insalubrité » : 30

AUTRES PRESTATIONS		PRIMES	
Peinture seule	30	Insalubrité part	5
Travaux architecturaux	300	Partes privées	30
Ménisseries	(Fisac)	Partes communes	150
Devantures et enseignes commerciales	10	Remise sur le marché de locaux vacants	30
hall, escalier	150	Chauffe eau, situations d'occupation, coprop., E.D.D.	100
Remaniement ou Réfection	30	Matrise d'œuvre	70
Remise sur le marché de locaux vacants	30	Mission complète (conception, suivi)	30

ARTICLE 6 : Engagements des partenaires

6.1 - La Ville s'engage

6.1.1 au niveau de l'équipe d'animation OPAH

A participer au financement d'une équipe opérationnelle, dont le coût prévisionnel est estimé à 107 430 € HT par an, soit 537 150 € H.T. pour 5 ans.

L'équipe opérationnelle devra faire apparaître plusieurs compétences : urbaine, juridique, technique et architecturale et sociale, assorties d'une capacité aboultie de négociation et d'adaptation à la diversité des situations et publics rencontrés

- > Urbaine (profil architecte, urbaniste, ou équivalent),
- > Technique et architecturale (profil architecte, ingénieur ou équivalent avec une connaissance des pathologies du bâti et pratique aboultie des mécanismes de financement de la réhabilitation privée)
- > Juridique (profil juriste spécialisée en copropriété, immobilier, fiscale, marchés privés de travaux, rapports locaux)
- > Sociale (profil conseiller en économie sociale et familiale ou assistante sociale avec expérience liée au logement).

Les missions relevant de l'intervention d'experts pourront être « externalisées »

Une évaluation annuelle de réalisation des objectifs de la convention sera présentée par l'équipe de conduite d'opération en comité de pilotage.

A partir des informations et évaluations obtenues, la Ville se réserve la possibilité de recourir à un point de vue extérieur et indépendant.

(Le montant à charge de la Ville, sera établi déduction faite de l'ensemble des aides financières des différents partenaires).

Intitulé	Contenu sommaire	Qualité	Part de temps	Coût annuel en € HT
Animateur OPAH,	Conduite de projet, coordination Coordination de la phase opérationnelle, conception des dossiers complexes, relations partenaires, bilans Conseil et montage des dossiers de subventions	Contractuel	1	45 000
Architecte(s) chargé(e)s de mission/BET/Conseiller statuts occ et copropriétés/coloriste, Gestion financière, communication Assistante et Secrétaire	Etudes architecturales, techniques /Clarification, EDD, organisation des copropriétés/ Conseil prescriptions architecturales	Prestataires		7 000
Chargé(e) d'accompagnement social	Accueil – secrétariat, montage des dossiers	Contractuel	1	22 500
Dépenses de fonctionnement	Moyens de fonctionnement : loyer, fournitures, électricité eau, transport, ordinateurs/copieurs, téléphone, Communication.	Mis à disposition par la Ville	0,5	pm
Animateur activités économiques	Dynamisation de l'activité commerciale, artisanale et culturelle	Prestataire (FISAC)	pm	Pm
			Total personnel/Prestataires	74 500
			Dépenses de fonctionnement	32 900
Total : 107 400 € par an, soit 537 150 € pour les 5 années d'OPAH-RU				

Sur un montant prévisionnel total sur 5 ans est de 537 150 € HT, soit 582 807,75 € TTC, la Ville prendra en charge 134 288 € H.T. et les taxes.

6.1.2 au niveau des travaux des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants

La Ville prendra en charge également

- une enveloppe prévisionnelle de 98 150 € pour financer les travaux intérieurs des logements locatifs conventionnés et intermédiaires des propriétaires bailleurs en complément de l'ANAH, du département, de la CIREST et de la CAF.

- une enveloppe prévisionnelle de 200 000 € pour financer les travaux sur parties communes et les primes pour sortie d'insalubrité, installation de chauffe eau solaire et les missions de maîtrise d'œuvre en mission complète, concernant les programmes de réhabilitation importants.

Soit au total une participation communale de 430 438 € H.T et les taxes sur les 5 ans, soit 88 088 €/an

6.1.3 au niveau foncier

La Ville mettra en œuvre, à travers tous les moyens possibles, un dispositif pour maîtriser le foncier nécessaire sur le périmètre de l'OPAH-RU et fera assurer le portage par l'EPFR ; ce programme foncier, élaboré en relation avec l'équipe d'animation de l'OPAH, comportera, entre autres, des démolitions et reconstructions, la reconversion de friches urbaines, la réutilisation d'immeubles existants.

6.1.4 au niveau du traitement des espaces publics

Dans le cadre du PRCV, la Ville a initié la restructuration des espaces publics comme celui de la place Edmond Aibius, la place Ramalingom, la requalification de la rue Sully Brunet, la rue Monfleury et de la rue Lucien Ducheman, le stationnement aux abords de la Médiathèque. Ces actions vont se poursuivre en même temps que e l'OPAH avec le traitement de la rue du Canal, l'avenue Hubert de Lisle, le réaménagement du cimetière, l'aménagement des berges de l'océan de la Marine au Butor et d'autres espaces publics à définir.

6.1.5 au niveau social

La Ville, à travers ses services (CCAS, Insertion, Contrat de ville) et l'équipe d'animation OPAH, et en relation avec les Bailleurs sociaux et le Département, mettra en œuvre, entre autres,

- des mesures d'accompagnement social en faveur des ménages en difficulté, des personnes âgées,
- des services sociaux de proximité
- des actions de relogement temporaires

6.2 L'Etat s'engage :

- à subventionner, dans la limite des crédits disponibles, au titre de la LBU l'amélioration des logements des propriétaires occupants et ce conformément à l'arrêté préfectoral 0889 relatif aux aides de l'Etat à l'acquisition - Amélioration des logements à vocation très sociale et à l'amélioration des propriétaires du 14 avril 2005
- dans ce contexte, il est prévu sur la période de 5 ans 90 logements, soit 18 logements/an.

Pour les propriétaires occupants, les dispositions retenues sont les suivantes

1. Les propriétaires ont de faibles ressources (plafonds applicables aux LES)

Le régime classique de la LBU est applicable dans le cadre de cette OPAH-RU. Le niveau de subvention peut atteindre 70% du montant des travaux

Pour les personnes ne pouvant prétendre à un prêt complémentaire à la LBU pour une raison autre que le surendettement (cas de personnes de plus de 55 ans notamment), une subvention complémentaire de 80% du reste à financer sera recherchée auprès du Département. Cette aide est plafonnée à 15 000 €.

2. les propriétaires remplissent les conditions de ressources PTZ
 Dans ce cas, le Département intervient à hauteur de 30% de subvention
 En synthèse, on a donc

Ressources des propriétaires	Etat	Département	Commune	Total
Inférieures aux plafonds LES	70%	-	-	70%
Inférieures aux plafonds LES et inéligibilité à un prêt complémentaire	70%	80% du reste à financer plafonné à 15 000 €	-	70% + 80% du reste à financer
Ressources correspondant au PTZ	-	30%	NC	30% + part de la Commune.

6-3 L'ANAH s'engage dans la limite des crédits disponibles

pour un montant de 1 224 650 € réparti comme suit :

6.3.1. au niveau de l'équipe d'animation OPAH

- une subvention à la Ville pour le financement de l'équipe opérationnelle, pour un montant de 42 250 € HT/an pendant 5 ans, sur présentation du bilan annuel, soit au total 211 250 € HT.

6.3.2 au niveau des travaux

Une enveloppe financière de 1 013 400 € pour les travaux pendant 5 ans de l'OPAH RU. L'ANAH s'engage notamment à accorder prioritairement ses aides et réserver pour cela les enveloppes prévisionnelles correspondantes (tableau page suivante).

Le montant des travaux éligibles est plafonné à 650 € /m² de surface habitable. La commission pourra adopter, si elle le juge nécessaire, un plafond plus bas.

17

Pour les propriétés bailleures, les dispositions retenues sont les suivantes selon le cas de figure

OBJETS FINANCIERS ANAH		tableau de calcul des enveloppes non contractuel	
code	description	montant	taux
80	Travaux logt (1)	18 000 €	20%
80	Travaux logt (2)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (3)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (4)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (5)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (6)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (7)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (8)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (9)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (10)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (11)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (12)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (13)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (14)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (15)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (16)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (17)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (18)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (19)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (20)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (21)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (22)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (23)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (24)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (25)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (26)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (27)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (28)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (29)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (30)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (31)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (32)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (33)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (34)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (35)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (36)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (37)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (38)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (39)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (40)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (41)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (42)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (43)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (44)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (45)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (46)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (47)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (48)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (49)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (50)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (51)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (52)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (53)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (54)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (55)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (56)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (57)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (58)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (59)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (60)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (61)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (62)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (63)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (64)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (65)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (66)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (67)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (68)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (69)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (70)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (71)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (72)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (73)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (74)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (75)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (76)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (77)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (78)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (79)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (80)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (81)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (82)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (83)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (84)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (85)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (86)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (87)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (88)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (89)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (90)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (91)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (92)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (93)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (94)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (95)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (96)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (97)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (98)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (99)	18 000 €	30%
80	Travaux logt (100)	18 000 €	30%

1. les loyers sont libres

le taux de subvention est celui de l'ANAH classique : 15% sans abondement par ailleurs

2. Les loyers sont intermédiaires avec conditions de ressources des locataires .

Dans ce cas de figure, les niveaux de subvention sont de 55% du montant des travaux subventionnables, avec

- 30% de l'ANAH
- un abondement du Département à hauteur de 25% des dépenses subventionnables

En contrepartie, les loyers sont plafonnés selon cette grille :

S < 35 m ²	9,20 €/m ²
35 m ² < ou = S < 55 m ²	8,85 €/m ²
55 m ² < ou = S < 90 m ²	8,00 €/m ²
S > ou = 90 m ²	7,70 €/m ²

S= Surface habitable majorée de 50% des annexes dans la limite de 14 m²

Conditions de ressources des locataires

Catégories de ménages	REVENUS IMPOSABLES Année N-2
1	18 812
2	24 853
3	29 889
4	36 081
5	42 444
6	47 832
Par personnes suppl.	5 335

3. Les loyers sont conventionnés au niveau des loyers PLUS (*) avec conditions de ressources des locataires inférieures au plafond PLUS

Dans ce cas de figure, les niveaux de subvention sont de 65% du montant des travaux subventionnables, avec

- 55% de l'ANAH
- un abondement du Département à hauteur de 10% des dépenses subventionnables

Et les loyers sont plafonnés selon cette grille

S < 35 m ²	6,5 €/m ²
35 m ² < ou = S < 55 m ²	6,10 €/m ²
55 m ² < ou = S < 90 m ²	5,50 €/m ²
S > ou = 90 m ²	5,2 €/m ²

S= Surface habitable majorée de 50% des annexes dans la limite de 14 m²

(*) PLUS: prêt locatif à usage sociale en métropole.

Conditions de ressources des locataires

Catégories de ménages	REVENUS IMPOSABLES Année N-2
1	13 294
2	17 752
3	21 349
4	25 772
5	30 317
6	31 188
Par personnes suppl.	3 811

4. Les loyers sont des loyers sociaux et les conditions de ressources des locataires sont inférieures au plafond PLAI (**) correspondant au logement d'insertion privé (LIP).

Dans ce cas de figure, les niveaux de subvention sont de 80% du montant des travaux subventionnables, avec

- 70% de l'ANAH
- un abondement du Département, à hauteur de 10% des dépenses subventionnables

Et les loyers sont plafonnés selon cette grille

S < 35 m ²	5 €/m ²
35 m ² < ou = S < 55 m ²	4,8 €/m ²
55 m ² < ou = S < 90 m ²	4,3 €/m ²
S > ou = 90 m ²	4,10 €/m ²

S = Surface habitable majorée de 50% des annexes dans la limite de 14 m²

Conditions de ressources des locataires

Catégories de ménages	REVENUS IMPOSABLES Année N-2
1	8 123
2	11 835
3	14 231
4	15 836
5	18 527
6	20 879
Par personnes suppl.	2 328

(**)PLAI: prêt locatif aidé d'intégration en métropole

En synthèse, on a donc

Type de loyers	ANAH	Département	CIREST	Taux de subvention sur le total des dépenses	Conditions
Loyers libres	15%	0%		15%	Aucune
Loyers Intermédiaires	30%	25%	10 000 € maximum	55%	Niveau de loyer plafonné et condition de ressources locataire
Loyers conventionnés sociaux	55%	10%	10 000 € maximum	65%	Niveau de loyer plafonné et condition de ressources locataire (plafond PLUS)
Loyers très sociaux (LIP)	70%	10%	10 000 € maximum	80%	Niveau de loyer plafonné et condition de ressources locataire (plafond PLAI)

En ce qui concerne l'ANAH, les travaux recevables sont ceux listés par le Conseil d'administration de l'ANAH dans ses délibérations des 4 octobre 2001 et 19 décembre 2003. Les actions de l'ANAH susmentionnées prennent également en compte la recevabilité de certains travaux d'intérêt architectural et patrimonial sous réserve de l'accord du comité de pilotage

- afin de conserver et mettre en valeur le caractère des logements du centre suivant les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, déplafonnement ou éligibilité aux subventions :
 - des travaux de réparation et de protection ayant pour objectif de préserver les éléments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural (menuiseries, revêtements muraux, sols, décors...),
 - des travaux liés à la réhabilitation ou au traitement des murs et sols et à la création d'ouvertures sur les espaces dégagés par les curetages,
- afin d'accompagner l'opération municipale de revalorisation des façades et des cages d'escalier, seront pris en compte les travaux de ravalement et de traitement de façade, y compris les ouvrages annexes, en cas d'intervention sur le gros œuvre uniquement.
- afin de favoriser le curetage de fonds de parcelles lorsque l'opération le justifiera
- afin de pouvoir traiter les immeubles à rez-de-chaussée commercial ou artisanal, prise en compte des travaux d'accessibilité dans les étages.

6.4 Le DEPARTEMENT s'engage pour la durée de la convention dans la limite de ses crédits annuels

- à prendre en charge une partie du coût global de l'équipe opérationnelle et ce pendant 5 ans pour un montant de 134 288 €, soit 26 857,5 €/an.
 - à aider les propriétaires occupants à rénover les habitations principales qu'ils occupent conformément au règlement départemental des aides à l'amélioration de l'habitat et ce en cofinancement avec l'Etat à travers la LBU
 - à aider les propriétaires bailleurs à rénover les habitations principales qu'ils jouent conformément à la liste des travaux subventionnables mentionnée dans le règlement départemental
- Les aides totales susceptibles d'être octroyées sont d'un montant prévisionnel de 780 008 €; H.T, soit 156 001,6 €/an. Ce montant pourrait être réévalué en fonction des résultats.
- 6.5 La CIREST s'engage**
- à prendre en charge pour un montant plafond de 400 000 € sur les 5 ans dans les travaux d'investissement, soit 80 000 € par an.
- Globalement, la participation de l'ANAH, du département et de la CIREST respectera les plafonds ci après.

ARTICLE 7 : CONDUITE DE L'OPERATION

La Ville s'engage à mettre en œuvre dans le cadre de cette opération :

Une Equipe opérationnelle

Au titre des moyens exposés à l'article 4, la Ville a constitué une équipe autonome composée :

- d'un Animateur OPAH ayant le profil de base d'ingénieur ou d'un architecte,
- d'une assistanta opérationnelle

chargés d'assurer 3 missions : la coordination générale, l'animation et le suivi de l'opération pendant la durée de la convention.

Mission de coordination générale et d'animation de l'OPAH

Afin de conduire le projet global décrit en préambule et à l'article 1.2, une mission spécifique de « conduite de projet » pourra être mise en œuvre pour garantir la cohérence des interventions et projets en cours sur le territoire concerné :

- travail de coordination et articulation des missions d'animation de l'OPAH de Renouveauement Urbain et des missions d'autres opérateurs chargés de préparer et monter des opérations d'aménagement telles que les RHI, réalisations de logements intermédiaires,
- conseil auprès de la Ville de Saint Benoît et des signataires de la convention d'OPAH de Renouveauement Urbain, sur l'avancement des actions, le ré-ajustement possible des missions et de leurs calendriers.

Cette mission sera réalisée sous l'autorité de la Ville avec :

les services de l'Etat, de l'ANAH et de la Ville pour suivre le bon déroulement des projets et intervenir conjointement pour les cas particuliers, notamment ceux relevant du traitement des logements indignes,

les partenaires, professionnels et institutionnels, contribuant à l'aboutissement des actions définies dans le projet "Centre ville",

les opérateurs en charge des actions d'aménagement urbain définies dans la convention d'OPAH Renouveauement Urbain (restructurations ponctuelles, RHI, bailleurs sociaux,...)

L'équipe opérationnelle devra également assurer :

- > des missions générales et classiques d'information et mobilisation des particuliers et propriétaires, des collectivités locales et de l'ensemble des acteurs du bâtiment et de l'immobilier, assistance aux particuliers et aux élus, suivi de l'opération avec établissement de bilans intermédiaires annuels et d'un bilan final,
- > des missions plus spécifiques liées aux caractéristiques et aux objectifs prioritaires du site, notamment action contre l'insalubrité, volet du confort thermique....
- > Des missions de coordination avec les services de la Ville impliqués (DGS, DST, DASCAL, CCAS,...)

Il devra en cela, construire les relations les plus efficaces avec l'ensemble des acteurs locaux et des services de la Ville.

L'équipe constituée devra avoir une capacité de négociation et d'adaptation à la diversité des situations et publics rencontrés et les compétences suivantes :

- Urbaine et Technique et architecturale (profil architecte, ingénieur ou équivalent avec une connaissance des pathologies du bâti et pratique aboutie des mécanismes de financement de la réhabilitation privée)
 - Juridique (profil juriste spécialisé en copropriété, immobilier, fiscalité, marchés privés de travaux, rapports locatifs)
 - Sociale (profil conseillère en économie sociale et familiale ou assistante sociale avec expérience liée au logement).
- **Animation :**
- information et mobilisation des propriétaires privés et locataires,
 - participation aux actions de sensibilisation des habitants, de mobilisation et de formation des professionnels (entreprises du bâtiment, architectes et maîtres d'œuvre, professionnels de l'immobilier)
- **Assistance à la Ville pour :**
- la communication : préparation des réunions publiques, expositions, documents d'information.
 - l'aide à la définition d'une stratégie d'intervention foncière ciblée sur les secteurs ou parcelles prioritaires d'une part,
 - le secrétariat du Comité de Pilotage et d'Attribution des Aides,
 - le montage des dispositifs financiers spécifiques de solvabilisation des propriétaires modestes, et leur gestion comme un probable Fonds Social Habitat,
 - poursuite du repérage des logements indignes et du foncier/immobilier à maîtriser,
- **Assistance aux propriétaires privés :**
- conseil et aide à la décision par la réalisation de pré-études de faisabilité,
 - préconisations architecturales, effectuées en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France, en particulier pour les propriétaires n'ayant pas recours à un maître d'œuvre,
 - montage, dépôt et suivi des dossiers jusqu'au paiement du solde des subventions,
 - rédaction des conventions bailleur privé/Etat pendant la durée officielle de l'OPAH,
 - pré-instruction des dossiers en vue de leur présentation aux commissions FSH,
 - montage de dossiers spécifiques pour l'obtention des aides au déménagement (CAF, FSL, fonds d'insertion) et au relogement

L'équipe opérationnelle est chargée de mettre en œuvre la lutte contre l'habitat indigne :

➤ **Visite des logements donnant lieu à :**

- un diagnostic social comportant notamment :
 - un état détaillé d'occupation : identification du ou des occupants (composition du ménage, ressources, parcours résidentiels)
 - la situation précise relative au statut d'occupation (identification du bailleur, conditions du bail, impayés éventuels pour les locataires ; emprunt en cours et statut juridique de propriété pour les propriétaires occupants)
 - une appréciation sur l'utilisation du logement
 - les attentes et possibilités du ménage
- un diagnostic technique du logement comprenant :
 - un croquis permettant d'apprécier la distribution des lieux
 - un état des désordres constatés, notamment ceux justifiant l'insalubrité et/ou le péril
 - la définition des travaux à réaliser et l'estimation de leur coût
 - l'antériorité du problème
 - le degré pressenti de motivation du bailleur
- une synthèse mentionnant :
 - le niveau d'"indignité" du logement, avec appréciation sur l'urgence d'une intervention (indécence, carences relevant de la police de salubrité du Maire, insalubrité ou péril) et la proposition de suite à donner : procédure d'initiative publique ou, après signalement à la CAF, procédure privée en lien avec une association compétente,
 - les conditions de faisabilité sociale : nécessité de relogement, de mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)
 - les conditions de faisabilité financière (financement prévisionnel de l'opération, solvabilité des occupants)
 - l'estimation du niveau d'accompagnement à assurer.

➤ **accompagnement des propriétaires pour définir les travaux à réaliser et constituer les dossiers de financement :**

- négociation des programmes de travaux
- assistance pour :
 - les démarches et la relation avec les administrations et organismes concernés
 - la constitution des dossiers techniques, administratifs et financiers
- contrôle de la conformité des travaux réalisés par rapport au dossier de subventions.

➤ **recherche des solutions de relogement, transitoire ou définitif, pour les occupants :**

- établissement de fiches-synthèses détaillant les besoins
- aide au montage de dossiers de demandes de logement public ou privé (PST)
- présentation des dossiers à l'Instance d'orientation et de suivi chargée de la mise en cohérence des offres et demandes (commission d'attribution).

2) réalisation de l'aide aux démarches des occupants :

Eile se fera en étroite concertation avec les travailleurs sociaux accompagnant habituellement le ménage et comportera notamment l'accompagnement lié

- à la saisine du juge en cas de procédures privées à initier par les locataires, en lien avec les associations compétentes,
- aux travaux,
- aux relogements, transitoires ou définitifs (déménagement, saisine des fonds d'aide et de solvabilisation - Fonds Solidarité Logement, Comité Interprofessionnel du Logement -, dossier d'aides personnelles au logement,...)
- la préconisation, si besoin, de mesures d'accompagnement social nécessaires à une appropriation et une utilisation satisfaisantes du logement et de son environnement.

7.1 - Autres missions spécifiques

Missions de coordination : afin de permettre la réalisation des projets de sortie d'insalubrité et de péril, des opérations présentant des travaux d'intérêts architecturaux, un travail de coordination sera effectué par l'équipe d'animation avec

- les services de l'Etat, l'ANAH et la Ville, tels que le CCAS ou le service Contrat de Ville, pour préparer et suivre le bon déroulement des projets et intervenir conjointement : cotation, prise éventuelle d'arrêtés d'insalubrité ou de péril;...
- les partenaires, professionnels et institutionnels, contribuant à l'aboutissement des projets.

7.2 - Evaluation des résultats et des performances de l'équipe

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs opérationnels et quantitatifs définis à l'article 3, étant entendu que la première année fera certainement apparaître des résultats plus modestes.

7.2.1. Résultats quantitatifs

Une évaluation annuelle de réalisation des objectifs de la convention sera présentée par l'équipe de conduite d'opération en comité de pilotage.

Cette évaluation, élaborée par l'équipe opérationnelle chargée de la coordination générale et du suivi-animation, comprendra notamment des tableaux de bord sur le nombre de logements et immeubles réhabilités suivant le type d'occupation, les consommations de subventions et les travaux effectués (incidence économique sur le secteur du bâtiment) ; les incidences sur les loyers, rééquilibrage des statuts d'occupation), sur le marché immobilier, d'évaluer l'efficacité des mesures financières et des dispositifs conçus mis en place pour garantir l'efficacité sociale de l'opération, notamment celui concernant le traitement des logements indignes, et de mesurer la contribution de l'opération à l'évolution des secteurs concernés.

A partir de cette évaluation, la Ville et ses partenaires se réservent la possibilité de réaliser leurs aides, notamment celles en faveur des accédants à la propriété et des propriétaires occupants, tout en restant dans l'enveloppe initiale globale.

Par ailleurs, à partir des informations et évaluations obtenues, la Ville et ses partenaires se réservent la possibilité de recourir à un point de vue extérieur et indépendant.

2. 2 Performances de l'équipe d'animation de l'OPAH

L'équipe d'animation proposera, au démarrage de l'opération, les critères de performances qui seront validés par le comité de pilotage. A titre d'exemple, il est proposé les indicateurs suivants

- Nombre de visites à l'extérieur
- Nombre de visiteurs au siège de l'équipe OPAH
- Temps de travail consacré par dossier
- Nombre d'enquêtes
- Tous ces résultats seront rassemblés dans des rapports ponctuels pour alimenter les comités de pilotage
- un rapport annuel sur l'état d'avancement et sur les réorientations possibles
- un rapport général au bout des 5 ans

7.3 - Pilotage

7.3.1 - Comité de pilotage

L'ensemble des signataires de la présente convention s'entend pour participer conjointement au suivi stratégique de l'opération. Ce comité sera réuni au moins 1 fois par semestre, ou sur demande de l'opérateur ou d'un des partenaires. Il sera chargé :

- d'apprécier, au vu des informations et rapports réalisés par l'équipe opérationnelle, le déroulement et l'état d'avancement de l'opération, l'engagement opérationnel des différents partenaires, les blocages éventuels, le fonctionnement et la bonne coordination des différents dispositifs et procédures en place,
- valider les propositions de réorientation nécessaires en fonction des résultats effectifs.

20

7.3.2 - Comité technique

Il sera constitué des techniciens des institutions, partenaires et financeurs, structures et organismes signataires et associés du Plan d'Éradication de l'Habitat Indigne, et se réunira trimestriellement pour suivre les résultats de l'ensemble du dispositif.

7.3.3 - Comités spécialisés

Des groupes de travail spécifiques seront constitués en fonction des thèmes abordés et réunis en tant que de besoin.

ARTICLE 8 : Coût global et plan de financement prévisionnels

Le coût global de l'OPAH -RU est de 7 839 900 € sur les 5 ans. Le tableau des coûts et financement donne la répartition des dépenses et la part financée par les partenaires ANAH, Etat, Département et CIREST.

ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une période de 5 ans à compter de la date de sa signature.

ARTICLE 10 - RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION

Si l'évaluation met en évidence de mauvais résultats, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires et en cas d'échec reconnu au bout de 6 mois, les parties qui le souhaitent pourront se retirer de la convention.

Au contraire, si la réalisation est plus rapide que prévue, une extension de l'opération pourra être envisagée. Les modifications apportées à la convention feront l'objet d'avenants.

Fait en 5 exemplaires à Saint Benoît, le 1^{er} Juin 2006.

Pour l'Etat,
le Préfet de La Réunion.


Laurent CAYREL

SOUS-PREFECTURE DE
SAINT-BENOIT

25 AOÛT 2006

ARRIVEE

Pour le Département de La Réunion,
La Présidente,


Mme Nassimah DINDAR

Pour l'ANAH,
Le Délégué Local Départemental

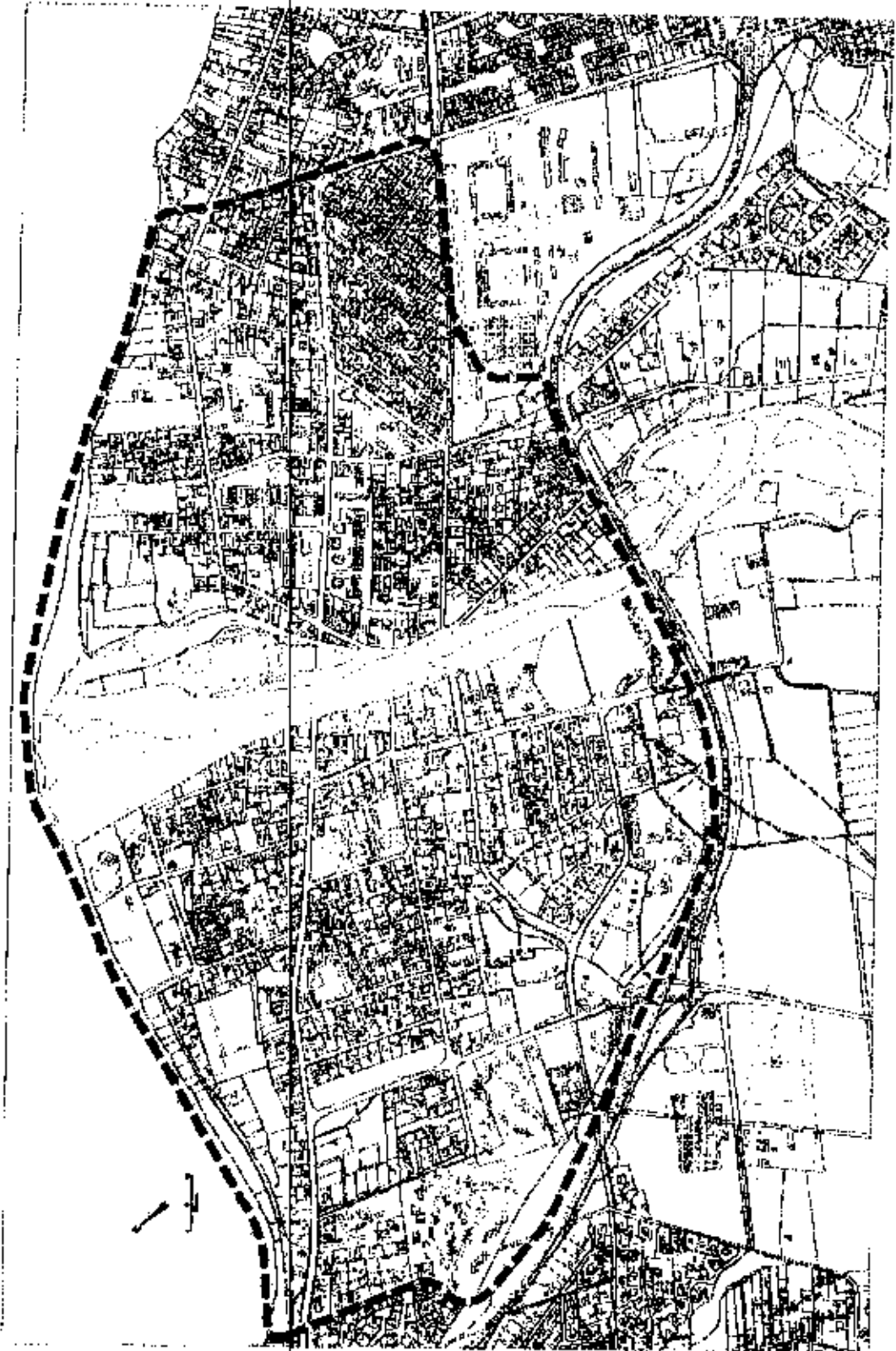

Laurent CONDOMINES

Pour la Ville de Saint Benoît,
le Député Maire,


Bertho AUDIFAX

Pour la CIREST,
Le Président,


Jean Marie VIRAPOULLE



ANNEXE : PERIMETRE DE L'OPERATION