

**RAPPORT N°2025/4-24
au Conseil de la Communauté
en séance du jeudi 18 septembre 2025**

OBJET

AMELIORATION DE L'HABITAT – AIDE COMPLEMENTAIRE ANAH ACCORDEE AUX TRAVAUX DE PROPRIETAIRE BAILLEUR SUR LA COMMUNE DE SAINT DENIS – SCI AMINE

ORIENTATION N° 2 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

AXE 1 : FAVORISER UN AMÉNAGEMENT CIRCULAIRE

Engagement 2 : S'impliquer dans une politique d'habitat adaptée et solidaire

Le PLH de la CINOR 2019/2025 adopté le 17 décembre 2019 par le conseil communautaire, a listé plusieurs objectifs à travers son programme d'action dont : orienter le développement de logement social en réponse aux besoins identifiés, la lutte contre la vacance dans le parc privé et la coordination des actions en faveur de l'amélioration du parc privé.

Le cadre d'intervention du PLH prévoit une mesure d'aide complémentaire aux aides ANAH (Mesure 19B) visant à encourager les propriétaires bailleurs à améliorer leurs habitats insalubres occupés ou vacants.

Faisant suite à cette volonté, le conseil communautaire en date du 8 avril 2021 a approuvé un dispositif incitatif d'accompagnement des propriétaires bailleurs pour la réhabilitation de leurs logements vacants ou indignes occupés.

Principe de l'aide

L'aide concerne les travaux des logements des propriétaires bailleurs nécessitant une amélioration pour sa remise sur le marché.

Les logements visés doivent au préalable avoir obtenu une décision favorable de l'ANAH qui finance elle aussi ce type de travaux avec une prise en charge des travaux allant de 25 % à 50 % selon le degré de dégradation du logement (indice de 0 à 1). Les travaux doivent obligatoirement inclure au moins un équipement de performance énergétique installé par une entreprise labélisée RGE. En contrepartie, le propriétaire bailleur s'engage à louer son bien d'une part à des plafonds de loyers réglementés à un locataire dont le plafond de revenu fixé par l'Etat, d'autre part sur une période d'au moins 6 ans à titre de résidence principale (occupation de 8 mois / an). Autre avantage : le conventionnement permet au propriétaire bailleur de bénéficier d'une réduction d'impôt importante calculée en fonction du montant du loyer

L'aide de la CINOR vient en cumul de la prise en charge de l'ANAH à hauteur de 15%, pouvant ainsi faire bénéficier au propriétaire bailleur une prise en charge total des travaux de l'ordre de 40 % voire 65 %.

Le versement de cette aide est réalisé en deux temps : 40% au démarrage des travaux et 60% après production du bail signé et d'un état récapitulatif des factures.

Projet du propriétaire bailleur

Le projet d'amélioration porte sur un appartement de type T5 appartenant à la SCI Amine. Ce logement a été construit en 1989 et se situe au 15 bis rue Pasteur en centre-ville de Saint-Denis et la parcelle cadastrale concernée est la AE 254. La SCI a sollicité l'ANAH pour obtenir une prise en charge de ces travaux à hauteur de 50%

Selon les grilles d'évaluation de la dégradation de l'habitat de l'ANAH, l'indicateur de dégradation de ce logement dépasse les 0,72 sur 1 ce qui témoigne d'une vétusté très importante du logement.

Les désordres constatés dans ce logement sont liés :

- Installation électrique vétuste et non conforme
- Traces d'infiltrations et fissures apparentes des murs et plafonds
- Sols en parquets et carrelages dégradés
- Menuiseries abimées
- Toitures non étanches

La surface habitable du logement est de 187,50 m².

Le logement est vacant depuis le 1 août 2024.

L'ANAH a émis un avis favorable à la demande d'aide du demandeur en date du 30/09/24 et a validé sa liste de travaux.

Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20250918-CC2025-4-24-DE
Date de télétransmission : 25/09/2025
Date de réception préfecture : 25/09/2025

En contrepartie la SCI AMINE s'engage à louer son logement T5 de 187,5 m² à un loyer social hors charges de 1 000 euros pour une durée minimum de 6 ans. Le logement avant d'être vacant était loué à 1 500 €. A titre de comparaison, il ressort d'une observation élargie des loyers sur le centre-ville de Saint-Denis un niveau de loyer supérieur à 2 000 €

Comme notifié par l'ANAH au porteur de projet par courrier en date du 05/03/2025, tout changement des conditions d'occupation du ou des logements concernés est susceptible de remettre en cause la décision d'octroi de l'aide. Si les engagements souscrits lors du dépôt de la demande ne sont pas respectés, ou en cas de fausse déclaration ou manœuvre frauduleuse, le bénéficiaire s'expose au retrait et reversement de tout ou partie de l'aide. Les services de l'ANAH peuvent faire procéder à tout contrôle des engagements.

Par ailleurs, l'article 8 de la convention d'octroi d'une aide financière par la CINOR stipulant que « *En cas d'inexécution des engagements souscrits par le co-contractant, la CINOR, après une mise en demeure, se réserve le droit de demander la restitution de tout ou partie des sommes déjà versées* » est ainsi complété : « *et de demander au bénéficiaire de lui fournir les justificatifs type quittance attestant du montant des loyers perçus* »

En vertu du dispositif d'aides à l'habitat, la SCI Amine à travers la fiche de cofinancement de l'ANAH a souhaité solliciter la CINOR sur la mesure 19 B afin de bénéficier de l'aide financière de la CINOR pour son projet de réhabilitation.

Les travaux à effectuer portent sur des travaux divers : changement de menuiseries, mises aux normes électriques, sols et murs à rénover, l'isolation, la peintures, les sols...etc.

Les travaux ont débuté et la fin des travaux est programmée pour fin juin 2025.

Le coût total du projet est de 143 847,76 € HT et le montant des travaux subventionnable par l'ANAH est de 128 431,09 € HT

Après instruction du dossier, la subvention accordée par l'ANAH est de 48 152 € HT. Cette subvention couvre partiellement les dépenses liées aux travaux, l'assistance à maîtrise d'ouvrage et de la prime « habiter mieux », soit en somme une prise en charge du projet par l'ANAH de 37%.

Le projet sera financé en partie par la subvention ANAH accordée de 48 152 €, la subvention sollicitée de la CINOR est de 19 265 €. Le propriétaire bailleur prendra à sa charge le montant restant.

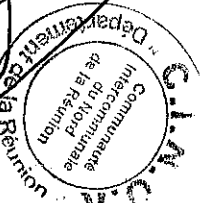

Compte tenu de l'aide de la CINOR de prise en charge de 15% des travaux, il est proposé que la CINOR prenne à sa charge le financement de 19 265 € (15% du montants subventionnables de l'ANAH)

Dans la mesure où le dossier de la SCI AMINE répond aux critères d'attribution de l'aide, je vous demande en conséquence :

- d'approuver la subvention de la CINOR au montant de 19 265 euros au bénéfice de la SCI AMINE
- d'autoriser le Président à signer la convention en pièce jointe.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE PRESIDENT
MAURICE GIRONCEL**



Communauté
intercommunale
du Nord
de la Réunion

**DELIBERATION N° 2025/4-24
du Conseil de la Communauté
en séance du 18 septembre 2025**

OBJET

AMELIORATION DE L'HABITAT – AIDE COMPLEMENTAIRE ANAH ACCORDEE AUX TRAVAUX DE PROPRIETAIRE BAILLEUR SUR LA COMMUNE DE SAINT DENIS – SCI AMINE

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes C.I.N.O.R ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Sur l'avis des Commissions Aménagement / Economie et Administration / Finances joint en annexe ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2019 / 5-21 en date du 17 décembre 2019 approuvant le cadre d'intervention financier du PLH

Vu la délibération du conseil communautaire n°2021 / 2 – 14 en date du 8 avril 2021 portant sur la mesure du cadre d'intervention financier du PLH visant à encourager les propriétaires bailleurs à améliorer leurs logements insalubres occupés ou vacants

Sur le RAPPORT n° 2025/4-24 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1

Approuve la subvention de la CINOR au montant de 19 265 euros au bénéfice de la SCI AMINE

ARTICLE 2

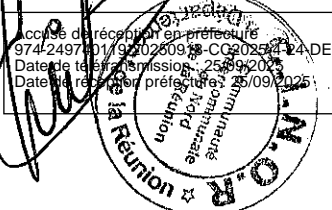
Autorise le Président à signer la convention en pièce jointe

Nombre de votants : 40 (dont 1 procuration)
Suffrages exprimés : 40
Vote pour : 40
Vote contre : 00
Abstentions : 00

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte Clotilde

23 SEP. 2025

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**





SECRETARIAT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N°2025/AME/4-24

Amélioration de l'habitat – Aide complémentaire ANAH accordée aux travaux de propriétaire bailleur sur la commune de Saint-Denis – SCI AMINE

COMMISSION ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET MOBILITES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière

COMMISSION ADMINISTRATION GENERALE ET FINANCES

La Commission émet un avis favorable mais souhaite que les conditions fixées dans le cadre du PLH (notamment l'accès au logement) soient respectées.