

**RAPPORT N°2023/6-19  
au Conseil de la Communauté  
en séance du jeudi 07 décembre 2023**

**OBJET : STRATÉGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE : APPROBATION DE LA CONVENTION  
PARTENARIALE DU PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIÉTÉ « LA CHAUMIÈRE »**

**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**

Avec la mise en place de son Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne- (PILHI), la CINOR est désormais fortement interpellée pour intervenir de manière plus soutenue sur les problématiques en matière de traitement de l'habitat indigne.

Ce Plan permet de coordonner les actions en faveur de l'amélioration du parc privé pour résorber les habitats indignes.

Aussi, au travers de l'axe 4 du cadre d'intervention financier du Plan Local de l'Habitat (PLH), la CINOR ambitionne d'améliorer le parc existant et de résorber la vacance en intervenant sur le confort de ses habitants et la salubrité de leurs logements.

Les mesures existantes - 19, 19 B et récemment 19 C du cadre d'intervention des aides liées du PLH concernent le parc privé. Ces aides permettent de financer une partie des travaux d'amélioration de l'habitat en co-financement de l'Anah ou d'autres partenaires comme le Département.

**La copropriété de la Chaumière**

Depuis plusieurs années, la Ville de Saint-Denis conduit un travail spécifique sur la co propriété « La Chaumière ». Cette copropriété a été construite en 1963 sur les mi-pentes de Saint-Denis à proximité des quartiers des Camélias et de la Providence. Elle est composée de 29 logements individuels, une école, un réfectoire, de 345 logements collectifs répartis en 5 immeubles.

Cet ensemble immobilier comprend environ 400 copropriétaires avec une grande majorité de propriétaires bailleurs.

Recensé dans le PILHI de la CINOR, des récents diagnostics ont permis de révéler des dysfonctionnements importants au sein de cette copropriété, lesquels perdurent dans le temps :

- des désordres juridiques et organisationnels,
- un désinvestissement des copropriétaires,
- l'absence d'existence administrative du syndicat principal, des syndicats secondaires fragilisés dans leur fonctionnement et leur gestion,
- une paupérisation des habitants de la copropriété,
- un déficit d'entretien et d'investissement patrimonial,
- des quotes-parts très importantes allant au-delà des capacités financières des copropriétaires, pour permettre la remise à niveau technique des bâtiments et une spirale de dépréciation de la copropriété.

Ces éléments ont justifié la mise en place d'un plan de sauvegarde (PDS) piloté par la Ville de Saint-Denis. Le Plan de Sauvegarde de la copropriété présente notamment les axes d'intervention principaux et enjeux suivants :

Axe 1 : La clarification juridique et foncière, la simplification du fonctionnement (Volet juridique et foncier)

Axe 2 : L'accompagnement dans le redressement financier et l'amélioration de la gestion

Axe 3 : Des actions d'accompagnement social (Volet social et occupation)

Axe 4 : La mobilisation et la sensibilisation des habitants et des propriétaires (volet fonctionnement et gouvernance)

Axe 5 : Une intervention progressive sur le patrimoine bâti pour une remise à niveau technique (volet technique, patrimonial et financier)

Axe 6 : L'amélioration du cadre de vie des habitants (volet immobilier et cadre de vie)

Les modalités de mise en œuvre sont régies par convention notamment pour fixer les engagements des parties, la procédure d'instruction et de versement de l'aide.

Cette convention 2024-2028 s'inscrit dans le cadre de l'accord partenarial qui sera signé avec la Ville, l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), le Conseil Régional de la Réunion, le Conseil Départemental de la Réunion, la Ville de Saint-Denis de la Réunion, la Caisse des dépôts et consignations en sa direction de la Banque des Territoires, Action Logement Services, la Caisse d'Allocation familiale de la Réunion, le syndicat principal des copropriétaires, dénommé « Syndicat principal » et les syndicats secondaires des copropriétaires, dénommé « Syndicats secondaires ».

## La sollicitation des collectivités pour participer aux travaux

Au vu de la réalité sociale de la co propriété, il apparaît que la mobilisation de aides financières de l'ANAH ne pourra suffire à redresser cette co propriété.

Dans ces conditions, la Ville de Saint-Denis, au travers de la convention, sollicite le soutien des collectivités dans le cadre de son dispositif de lutte contre l'habitat dégradé. Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements :

- **l'Anah** : 18 500 900 €
- **l'Etat au titre de la LBU** : 603 000 € au titre des travaux en parties privatives
- **La Ville de Saint-Denis** : 1 795 336 €
- **Le Conseil Départemental** : 1 318 525 €
- **Le Conseil Régional pour l'opération** : 394 600 €, au titre de travaux en parties communes liés à la mise en place d'un système de production d'eau chaude solaire
- **La Banque des Territoires** : 355 000 €
- **Action Logement Services** : 235 000 €
- **La Caisse d'Allocation Familiale** : 215 000 €
- **La CINOR** : 1 322 275 €, sur une durée de 5 ans se répartissant comme suit :

POSTES		Contributions CINOR sollicitées
1	Parties privatives/Propriétaires occupants	90 000 €
2	Parties privatives/Propriétaires bailleurs	485 925 €
3	Parties communes/Propriétaires occupants et bailleurs	394 600 €
4	Partie privative/Portage de redressement	351 750 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 322 275 €</b>

En conséquence, je vous demande de bien vouloir :

- Approuver le projet de convention de Plan de Sauvegarde ci-après annexé ;
- M'autoriser à signer ladite convention et tout acte y afférent.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

  
**Le Président**  
**Maurice GIRONCEL**

  
C.I.N.O.R.  
Communauté  
Intercommunale  
du Nord  
de la Réunion  
Département de la Réunion

**DELIBERATION N° 2023/6-19  
du Conseil de la Communauté  
en séance du 07 décembre 2023**

**OBJET : STRATÉGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE : APPROBATION DE LA CONVENTION  
PARTENARIALE DU PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIÉTÉ « LA CHAUMIÈRE »**

**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 CONSEIL DE LA COMMUNAUTE**

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (Livre II/ La coopération intercommunale – Titre 1<sup>er</sup> / Etablissement Publics de coopération Intercommunale – Chapitre 1<sup>er</sup> / Dispositions communes – Chapitre VI / Communauté d'agglomération) ;

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 ;

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 l'axe 4 du Plan Local de l'Habitat et de la mise en œuvre de son Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne - PILHI ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L615-1 et suivants, R.615-1 et suivants ;

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 relative à la procédure de Plan de Sauvegarde pour les ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier ;

Vu l'arrêté n°1224 du 5 juillet 2022 portant création de la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde pour l'ensemble immobilier « La Chaumière », sur la commune de Saint-Denis de la Réunion ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Denis de la Réunion, n°23/5-036 en date du 22 septembre 2023, prenant acte et autorisant la signature de la présente convention ;

Vu le projet de Plan de Sauvegarde ci-annexé ;

Considérant l'engagement de la Ville de Saint-Denis depuis plusieurs années en faveur de co propriété « La Chaumière ;

Considérant que la co propriété « La Chaumière » a été identifiée dans le PILHI et que des récents diagnostics ont permis de révéler des dysfonctionnements importants au sein de cette copropriété (dégradation du bâtiment, impayés) justifiant ainsi la mise en place d'un plan de sauvegarde (PDS) piloté par la Ville de Saint-Denis ;

Considérant la nécessité d'un accompagnement public renforcé en complément du soutien financier de l'ANAH – Agence Nationale de l'Habitat ;

Sur l'avis des commissions,

Sur le rapport n°2023/6-19 du Président ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**

**ARTICLE 1**

Approuve le projet de convention de Plan de Sauvegarde ci-après annexé.

**ARTICLE 2**

Autorise le Président, ou son représentant à signer ladite convention et tout acte y afférent.

Nombre de votants : 41 (dont 5 procurations)  
Suffrages exprimés : 41  
Vote pour : 41  
Vote contre : 00  
Abstention : 00

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Sainte-Clotilde

18 DEC 2023

**Le Président,  
Maurice GIRONCEL**



Accusé de réception en préfecture  
974-249740119-20231207-CC2023-6-19-DE  
Date de télétransmission : 18/12/2023  
Date de réception préfecture : 18/12/2023



SECRETARIAT DU CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE

### **AVIS DES COMMISSIONS**

#### **RAPPORT N°2023/AME/6-19**

Stratégie de lutte contre l'habitat indigne : approbation de la convention partenariale du plan de sauvegarde – Copropriété « la Chaumière »

#### **COMMISSION AMENAGEMENT ET ECONOMIE**

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.

#### **COMMISSION ADMINISTRATION ET FINANCES**

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.