

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 8 OCTOBRE 2025

Délibération exceptionnelle pour le financement d'une mission de suivi-animation et d'expertise technique pour la réalisation des travaux d'urgence dans le cadre du plan de sauvegarde de la copropriété « La Chaumière » à Saint-Denis de La Réunion

Point : 2.1

Délibération : n° 2025-24

Objet : Permettre le financement au taux de 100 % de la mission d'expertise et d'assistance technique réalisée par la SEMADER dans le cadre des travaux d'urgence du plan de sauvegarde de la copropriété « La Chaumière » à Saint-Denis de La Réunion.

Enjeux : Accompagner les cinq syndicats de copropriétaires en difficulté dans la réalisation des travaux d'urgence.

Délibération exceptionnelle pour le financement d'une mission de suivi-animation et d'expertise technique pour la réalisation des travaux d'urgence pour la copropriété « La Chaumière » à Saint-Denis de La Réunion

Exposé des motifs :

Construite en 1963, la copropriété « La Chaumière » est située à Saint-Denis de La Réunion, chef-lieu de l'île.

La copropriété est composée de cinq immeubles côté montagne (345 logements collectifs), d'une école primaire et d'un réfectoire au centre, des petits collectifs et de 29 maisons individuelles de type « villas » côté mer. La configuration, l'implantation et la géométrie des bâtiments de cette copropriété sont particulières et constituent un ensemble d'habitations hétérogènes sur une étendue d'environ 3,7 hectares.

En termes d'organisation, l'ensemble de la copropriété est composé d'un syndicat principal sous administration provisoire et de cinq syndicats secondaires constituant chacun une maîtrise d'ouvrage, totalisant 345 logements (copropriétés dénommées : Les Aloès, Les Bananiers, Le Citronnier, Les Dahlias et La Tour Chaumière).

Depuis une dizaine d'années, la copropriété « La Chaumière » cumule des difficultés structurelles particulièrement complexes et montre des signes de fragilité importants, lesquels perdurent dans le temps :

- Un dysfonctionnement dans l'organisation de la gestion, lié à la non mise en conformité des règlements de copropriété (évolution foncière non aboutie, absence de répartition des équipements communs, *etc.*) ;
- Des syndicats secondaires fragilisés dans leur fonctionnement : faible mobilisation des copropriétaires, dépenses d'entretien coûteuses, impayés importants ;
- Une paupérisation de sa population et l'arrivée progressive d'investisseurs aux pratiques parfois indécrites ;
- Un décrochage des valeurs immobilières par rapport au marché immobilier local ;
- Un bâti des années 60 jamais réhabilité ;
- Des normes d'habitabilité non respectées ;
- L'absence de gestion des espaces verts et des équipements communs ;
- Des problématiques financières ;
- Des problématiques de vivre ensemble.

Ce déficit d'entretien et d'un investissement patrimonial entraîne des désordres techniques importants nécessitant la mise en œuvre de travaux au titre de la santé et de la sécurité des habitants. La ville a ainsi engagé une procédure de mise en sécurité auprès de chaque syndicat.

Ce cumul de difficultés a conduit la ville de Saint-Denis de La Réunion à envisager la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde. Il s'agit du premier dispositif de Plan de Sauvegarde déployé en Outre-mer. Un arrêté préfectoral de plan de sauvegarde a été pris le 2 août 2024 et la convention de plan de sauvegarde a été signée le 29 janvier 2024 visant la réhabilitation complète de la copropriété et le lancement d'une phase de travaux d'urgence.

Ces travaux d'urgence portent sur :

- Des travaux liés à la sécurité incendie (désenfumage, gaines techniques, signalétique, flocage, *etc.*);
- Des travaux liés au péril et risque de chute (purge des bétons, *etc.*);
- Des travaux liés à la sécurité des personnes.

Le montant de cette première phase de travaux d'urgence est estimé à 7 M€ HT. Par ailleurs, sont nécessaires à moyen terme des travaux de réhabilitation du bâti d'un montant prévisionnel de 6,4 M€ HT portant notamment sur la remise en état de l'étanchéité des toitures, des réseaux, ainsi que sur la réalisation de travaux liés au confort thermique (ravalement et isolation thermique, brasseur d'air, *etc.*). Enfin, au moins 1,5 M€ de travaux seraient nécessaires pour la remise en état des espaces extérieurs et la résidentialisation.

Pour la mise en œuvre du plan de sauvegarde, les acteurs locaux ont décidé de s'appuyer sur :

- SOLIHA Réunion en charge d'une partie des missions de suivi-animation [en procédure de redressement judiciaire] ;
- la SEMADER (bailleur social) pour assurer l'assistance technique et administrative pour la mise en œuvre des travaux d'urgence.

En effet, le montage opérationnel pour le dossier de travaux d'urgence est atypique car il tient compte de l'écosystème local, inexpérimenté en matière de plan de sauvegarde et de la nécessité d'assurer un interlocuteur technique unique avec lequel dialoguer pour la réalisation des travaux.

La Caisse des dépôts et Consignation – Banque des Territoires a conditionné sa participation au pré-financement dans le cadre du plan de sauvegarde à la présence d'un acteur de confiance : la SEMADER.

Par ailleurs, la prise en charge par l'Anah des prestations portées par la SEMADER, est la condition posée par cet acteur pour intervenir compte tenu de la situation financière de la copropriété.

Chaque syndicat secondaire a ainsi voté en Assemblée générale en novembre 2024 une résolution confiant un mandat à la SEMADER pour apporter son expertise et son assistance à la réalisation des travaux d'urgence de la copropriété (assistance technique pour la préparation des marchés, suivi administratif et financier, suivi des travaux, *etc.*).

L'ensemble de ces missions correspond à une mission de suivi-animation et d'expertise complémentaire au titre de l'ingénierie, financée selon la réglementation actuelle¹ à hauteur de 50 % du HT et un plafond annuel de dépenses subventionnables de 150 000 € HT +500 €/logement.

La réalisation des études par la SEMADER est un préalable indispensable pour le bon déroulement des opérations. Compte tenu de la situation spécifique de cette copropriété avec des difficultés sociales, techniques et financières, de l'implication de l'ensemble des acteurs et de l'enjeu de réussite de ce premier plan de sauvegarde en Outre-Mer, la ville de Saint-Denis de La Réunion, avec le soutien du Préfet et des services de la DEAL, a sollicité l'Anah afin que ce taux soit porté de 50 % à 100 % du montant HT des dépenses subventionnables.

¹ Délibération n° 2023-51 du 6 décembre 2023 relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (articles R. 321-16 du CCH et 24 du RGA) et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrages de ces prestations (articles R. 321-12 (I, 9°) et R. 321-16 du CCH).

Cette dérogation sera limitée à la durée de la mission confiée à la SEMADER au titre des travaux d'urgence. Le montant de cette mission est estimé à 362 473,16€ à la date du 22 août 2025 (pour l'ensemble des cinq syndicats secondaires).

Dans ce contexte, il est proposé de déroger à la délibération n° 2023-51 du 6 décembre 2023 modifiée relative aux prestations d'ingénierie subventionnables afin de porter le taux de financement de la prestation de suivi-animation et d'expertise technique confiée à la SEMADER à 100 % HT concernant les cinq syndicats secondaires de la copropriété de « La Chaumière » à St Denis de La Réunion.

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :

Délibération n° 2025-24 : Délibération exceptionnelle pour le financement d'une mission de suivi-animation et d'expertise technique pour la réalisation des travaux d'urgence dans le cadre du plan de sauvegarde de la copropriété « La Chaumière » à Saint-Denis de La Réunion

Le Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 321-12 et R. 321-16 ;

Vu le règlement général de l'Agence, notamment les articles 24 et suivants ;

Vu la délibération n°2023-51 du 6 décembre 2023 relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (article R. 321-16 du CCH et 24 du RGA) et régime d'aide applicable aux maîtres d'ouvrages de ces prestations (articles R. 321-12 (I,9°) et R. 321-16 du CCH), modifiée par la délibération n° 2024-23 du 12 juin 2024.

Adopte la délibération suivante :

Article 1 : Objet

La présente délibération a pour objet de définir, de manière exceptionnelle et dérogatoire, les conditions de financement des prestations d'ingénierie assurées par la SEMADER en tant qu'assistant technique et administratif (maître d'ouvrage délégué) sur le périmètre des cinq syndicats secondaires de la copropriété « La Chaumière » à Saint-Denis de la Réunion.

Ces prestations d'ingénierie consistent en des missions de suivi-animation et expertises complémentaires définies au 3.1. du II de la délibération n°2023-51 du 6 décembre 2023 relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (article R. 321-16 du CCH et 24 du RGA) et régime d'aide applicable aux maîtres d'ouvrages de ces prestations (articles R. 321-12 (I,9°) et R. 321-16 du CCH), modifiée par la délibération n° 2024-23 du 12 juin 2024.

La subvention est versée aux syndicats secondaires de la copropriété, en leur qualité de maîtres d'ouvrage des prestations subventionnées.

Article 2 : Conditions de financement

A titre exceptionnel, par dérogation aux dispositions du 3.1 du II de la délibération n° 2023-51 du 6 décembre 2023 précitée, le taux maximum de subvention pour les missions de suivi-animation et d'expertise technique réalisées par la SEMADER pour les cinq syndicats secondaires de la copropriété « La Chaumière » est fixé à 100 % dans la limite d'un plafond annuel de dépenses subventionnables de 150 000 € HT + 500 € HT/logement pour la durée de la mission de la SEMADER et ne concernent que les dépenses liées à la phase de travaux d'urgence.

Article 3 : Mise en œuvre

Les autres dispositions de la délibération n° 2023-51 du 6 décembre 2023 précitée demeurent applicables à la demande d'aide pour la réalisation des prestations d'ingénierie visée à l'article 1 ci-dessus.

Article 4 : Entrée en vigueur

Les dispositions de la présente délibération sont applicables à compter du lendemain de la publication de la présente délibération pour la durée de la mission de suivi-animation et d'expertise technique relative à la réalisation des travaux d'urgence.

La présente délibération fait l'objet d'une publication sur le site internet de l'Anah.

Le Président du Conseil d'administration,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thierry Repentin', with a horizontal line underneath.

Thierry REPENTIN