

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 9 OCTOBRE 2024

Délibération exceptionnelle pour le financement d'un dispositif d'ingénierie pour le Quartier Saint Michel à Apt

Point : 2.3.1

Délibération : n° 2024-37

Objet : Augmenter le taux de financement de la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les opérations complexes afin d'accompagner la ville d'Apt pour faire face à l'état de catastrophe naturelle reconnue pour 10 immeubles du quartier Saint Michel.

Enjeux : Accompagner la ville d'Apt pour répondre à l'urgence d'intervenir auprès des copropriétés confrontées aux conséquences des retraits et gonflements d'argile.

Délibération exceptionnelle pour le financement d'un dispositif d'ingénierie pour le Quartier Saint Michel à Apt

Exposé des motifs :

La ville d'Apt fait face à un état de catastrophe naturelle lié au phénomène de retrait gonflement des argiles qui touche dix copropriétés dans le quartier Saint-Michel.

Ce quartier conçu entre 1968 et 1973 avec la construction de 874 logements répartis dans 52 villas et 32 immeubles par le groupe SNI (devenue CDC habitat depuis) avait pour vocation d'accueillir les familles de 700 à 800 militaires en poste sur la base militaire du plateau d'Albion. A ce jour, une partie du parc public reste exploitée par CDC habitat (279 logements), l'autre partie du patrimoine ayant fait l'objet de ventes à des particuliers depuis le début des années 1990 et jusqu'en 2010.

Le quartier Saint Michel est classé quartier prioritaire de la ville (QPV) et est inclus dans le périmètre d'intervention de l'opération de revitalisation des Territoires (ORT) du programme Petites villes de demain de la ville d'Apt. La commune a également souhaité s'orienter vers une OPAH-RU avec un volet spécifique sur les copropriétés, incluant dans son périmètre les copropriétés de la cité St-Michel.

La présente délibération porte sur les dix immeubles devenus copropriétés privées représentant 295 logements (copropriétés dénommées Hortensias, Rosiers, Glaïeuls, Narcisses, Mimosas, Romarins, Lauriers, Primevères, Quercus et Roseau).

L'ensemble des copropriétés privées subissent des désordres techniques à la suite du phénomène de retrait gonflement des argiles (RGA aléa fort, état de catastrophe naturelle reconnu par arrêté ministériel du 22 novembre 2022). Deux immeubles ont fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité avec danger imminent en décembre 2022 : les Hortensias (avec évacuation des occupants, interdiction d'occuper) et les Rosiers n°2 (immeuble évacué, interdiction d'occuper).

En février 2023, la ville d'Apt a sollicité l'Anah pour un appui dans la gestion de ce dossier complexe. Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) flash de quelques jours portée par l'Anah centrale et confiée à Urbanis a ainsi été menée pour faire un état des lieux des difficultés rencontrées et proposer des pistes d'intervention. De ses conclusions, la cause principale des désordres identifiée serait le retrait gonflement de l'argile sur laquelle les bâtiments sont construits. Les études réalisées montrent que les mouvements du sol liés à ce phénomène sont évolutifs et menacent d'autres bâtiments que ceux qui ont déjà été évacués. Aujourd'hui, les bâtiments sont dans un état structurel critique. Les désordres constatés sont variables selon les bâtiments, mais devraient évoluer vers un état critique pour l'ensemble des bâtiments. Par ailleurs, un dispositif de suivi a été mis en place par la commune d'Apt en janvier 2024 afin d'assurer une surveillance accrue des immeubles (mesure des mouvements) permettant de prendre rapidement des arrêtés d'évacuation sur l'ensemble des copropriétés.

A la suite des conclusions préoccupantes de l'AMO flash, une gouvernance collaborative a été mise en place entre la commune et les différents acteurs impliqués, et un accompagnement financier exceptionnel incluant plusieurs volets (dont

relogements, communication, études géotechniques) est en cours de déploiement en raison de la situation extrêmement critique des copropriétés. Enfin, un financement à hauteur de 80 % de l'ANCT a été accordé à la commune pour l'intervention d'un bureau d'études (Espelia) chargé d'accompagner la collectivité dans la rédaction du cahier des charges de la MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et Sociale) et de l'AMO de projet.

Cette AMO de projet portera sur les volets suivants :

- juridique : DUP, phase amiable, gestion des procédures d'expropriation et indemnisation ;
- financier : montage, recherche de financeurs, établissement suivi financier du projet ;
- technique : étude géotechnique, définition stratégie de traitement des copropriétés et du projet urbain de sortie ;
- communication et concertation.

Au regard de l'ampleur et de la complexité du dossier, la ville d'Apt demande le soutien de l'Anah pour le financement de cette AMO de projet et une dérogation au taux de subvention actuel de 50 % afin qu'il soit porté à 80 %. En effet, cette dernière ne dispose pas de marges de manœuvre financières. La dérogation demandée s'inscrira dans le plafond de dépenses réglementaire de 100 000€ HT par an et sera limitée à une durée de 2 ans. Cette demande est soutenue par le Préfet de département dont les services sont particulièrement investis pour accompagner la collectivité.

La présente délibération a donc pour objet de porter le taux de financement de la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes à 80 % pour la demande d'aide déposée par la ville d'Apt concernant le quartier Saint Michel.

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

Délibération n° 2024-37 : Délibération exceptionnelle pour le financement d'un dispositif d'ingénierie pour le Quartier Saint Michel à Apt

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).

Adopte la délibération suivante :

Article 1 : Champ d'application territorial

La présente délibération est applicable à la prestation d'ingénierie définie à l'article 3 ci-dessous portant sur le périmètre du Quartier Saint-Michel à Apt.

Le périmètre d'intervention est défini par l'arrêté de catastrophe naturelle en date du 22 novembre 2022 (JORF n°0284 du 8 décembre 2022).

Article 2 : Bénéficiaire éligible

La présente délibération est applicable à la demande d'aide déposée par la ville d'Apt en tant que maître d'ouvrage de la prestation subventionnable définie à l'article 3.

Article 3 : Prestation subventionnable

La présente délibération est applicable au financement d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes définie au 1. de l'article 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).

Article 4 : Conditions de financement

Par dérogation aux dispositions du 1. de l'article II de la délibération n°2023-51 du 6 décembre 2023 précitée, le taux maximum de subvention pour les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes est fixé à 80 % dans la limite de 100.000 euros HT de dépenses éligibles par an pour une durée maximale de deux ans.

Article 5 : Mise en œuvre

Les autres dispositions de la délibération n°2023-51 du 6 décembre 2023 précitée demeurent applicables à la demande d'aide visée à l'article 3 ci-dessus.

Article 6 : Entrée en vigueur

Les dispositions de la présente délibération sont applicables à compter du lendemain de la publication de la présente délibération pour une durée maximale de deux ans.

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

Le Président du Conseil d'administration,



Thierry REPENTIN