

**CONSEIL DU BUREAU
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'AISNE**

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 22 MAI 2024

L'AN 2024, le 22 MAI, les membres du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au lieu ordinaire des séances.

Etaient présents :

M. GRZETICZAK, Président,
MM. CREMONT, LIEZ ET MUZART, Mme MARICOT, Administrateurs.

Pouvoirs : M. RAMPENBERG, Vice-Président, à M. GRZETICZAK
M. DELHAYE, Administrateur, à M. GRZETICZAK.

Assistés de : M. MERAT, Directeur Général.

Mmes BEGAT, PLANCKAERT et MOINAT, MM. BASSET, ROBERT, SIMONNOT et TOMBOIS, Directeurs de services.

Mmes HERMI, Responsable Gouvernance et PESCE, Chargée des Politiques Locales.

Début de séance à 10 h 00 – le quorum étant atteint, sous la présidence de Monsieur Freddy GRZETICZAK, Président.

ORDRE DU JOUR

CHAUNY – SQUARE DES ANCIENS COMBATTANTS - DÉMOLITION DE SOIXANTE SEIZE LOGEMENTS COLLECTIFS LOCATIFS

A travers sa politique de logement, l'OPH de l'Aisne a inscrit dans son PSP un vaste programme de réhabilitation et d'entretien de ses logements.

Le quartier de la Résidence à CHAUNY est identifié comme Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (Quartiers prioritaires de la politique de la ville fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 pour la métropole).

Parmi les 1300 quartiers des 700 communes de France éligibles à la politique de la ville, un quartier de CHAUNY a été retenu : Quartier de la Résidence.

Ce quartier rassemble 1 852 habitants (environ 16% de la population municipale), avec un taux de pauvreté de 59% et un taux de bas revenus de 77,3% (en 2019).

Les constructions du square des Anciens Combattants sont les premières à être sortie de terre dans le futur grand quartier de La Résidence. Les bâtiments 3 et 4 square des Anciens combattants et 18 allée des violettes ont été mis en service en mars 1959. Se sont ajoutés en mai 1963 les deux bâtiments aux 1 et 2 du square. C'est à partir de 1970 que se sont développés les grands ensembles au nord du square.

A la fin des années 70 et au début des années 80, l'industrie axonaise a connu un déclin important à l'origine d'une rétrocession de la vie économique et commerciale qui a touché l'ensemble des secteurs d'activités.

La Ville de Chauny ne fut pas épargnée et continue aujourd'hui à perdre de la population – 1975 : 14 405 habts ; 1990 : 12 926 habts ; 2021 : 11 496 habts. Cette perte de population engendre notamment des fermetures d'écoles.

Cette période est à l'origine de nombreuses difficultés d'ordres économique, commerciale et sociétale constatées encore aujourd'hui et qui impliquent un classement du quartier en QPV.

Toutefois les bâtiments à démolir, bien qu'il n'y ait que peu de vacance, montre un taux de rotation important dû à la faible attractivité des logements.

Le patrimoine de l'OPAL dans le quartier de la Résidence s'élève à 351 logements sur 869 de logements sociaux, soit 40 %.

En continuité, 76 logements ont été définis pour ces démolitions :

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| • 1 square des Anciens Combattants | 10 logements |
| • 2 square des Anciens Combattants | 10 logements |
| • 3 square des Anciens Combattants | 16 logements |
| • 4 square des Anciens Combattants | 16 logements |
| • 18 allée des Violettes | 24 logements |

Ces démolitions de 76 logements répondent aux logements non adaptés techniquement (acoustique, chauffage adapté à l'isolation thermique) et architecturalement.

Ces démolitions s'inscrivent dans un grand plan d'aménagement très localisé : acquisition et restructuration de deux écoles communales désaffectées en logements individuels et semi-individuels, développement de l'habitat inclusif et reconstruction sur l'emplacement des démolitions.

Cette opération se déroulera selon des étapes successives suivantes :

- Constitution du Dossier de Dossier d'Intention de Démolir
- Information et concertation avec les locataires
- Suivi social des locataires par la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) : mise en place d'un plan de relogement (charte de relogement, questionnaire...)
- Etudes personnalisées des relogements (prise en compte des doléances et des ressources financières, visite de logements...)
- Autorisation préfectorale après consultation du Conseil Départemental de l'Aisne et de la mairie de Chauny
- Relogements dans un patrimoine adapté aux besoins dans le patrimoine neuf ou existant
- Permis de démolir
- Démolition des logements

Adresse	Parcelles	Superficie
1 square des Anciens Combattants	AM 533	215 m ²
2 square des Anciens Combattants	AM 536	215 m ²
3 square des Anciens Combattants	AM 531	399 m ²
4 square des Anciens Combattants	AM 537	399 m ²
18 allée des Violettes	AM 530	673 m ²
	AM 528	206 m ²

Le financement de cette opération se fait majoritairement sur subvention du Conseil départemental de l'Aisne, FNAP et fonds propres.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL POUR LES 76 LOGEMENTS

(TTC)

DÉPENSES

Etudes, analyse de site :	70 000 €
Honoraires et divers :	55 404 €
Travaux de démolition :	615 600 €
Relogements :	70 000 €
TOTAL :	811 004 €
<i>Dont TVA 20% :</i>	<i>123 500 €</i>

RECETTES

Subvention FNAP :	304 000 €
Subvention Conseil départemental de l'Aisne :	380 000 €
Fonds propres :	127 004 €
TOTAL :	811 004 €

Pour information, des prêts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation sont toujours en cours. Au 31 décembre 2023, il restait un CRD (Capital Restant Dû) de :

- 13 385,04 €. Fin du prêt : le 1^{er} janvier 2033

La VNC au 31 décembre 2023 est de 41 807,64 €.

Il est proposé au bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- engager les démarches pour réaliser ces démolitions
- présenter le Dossier d'Intention de Démolir au représentant de l'Etat
- solliciter les financeurs et garants de prêts et notamment l'Etat (FNAP), le Conseil départemental de l'Aisne, la CDC
- passer les contrats d'assistant à maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'œuvre, de travaux et des commandes diverses pour mener à bien cette opération
- solliciter les exonérations fiscales après démolition des logements dans le cadre de l'article 1042 du code Général des Impôts
- dénoncer les contrats et conventions en cours
- signer les avenants des conventions APL et tout document s'y réfèrent et tous les actes permettant la réalisation et le bon déroulement de ce projet
- signer tout document concernant la domanialité.

A l'appui des informations complémentaires fournies, le Bureau, à l'unanimité des votants, donne son accord aux propositions ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Le Président,
Freddy Grzeziczak.

