

**RAPPORT N° 94/8-08**  
au Conseil Municipal

**OBJET**

**FONDATION ABBE PIERRE**

**CONVENTION DE MISSION DE MAITRISE  
D'OEUVRE URBAINE ET SOCIALE**

Dans le cadre de sa politique en faveur du relogement des plus démunis, la Ville de Saint-Denis a choisi de travailler en collaboration avec la Fondation Abbé Pierre installée à la Réunion depuis février 1993.

La Fondation s'est fixée trois missions :

- être à l'écoute des mal logés,
- imaginer des formes d'habitat nouvelles et complémentaires,
- interpellier l'opinion et les pouvoirs publics sur ces questions.

Dans le domaine du logement sur Saint-Denis, la Fondation travaille à des projets d'hébergements transitoires et définitifs réservés à des familles très modestes, en difficulté, ne pouvant accéder au Logement Locatif Social neuf.

L'objet de la Convention de MOUS proposée concerne un programme de quatre vingt dix Logements Sociaux à construire ou à réhabiliter, sur une durée de trois ans (de 1994 à 1996), réalisés par l'intermédiaire de deux associations rattachées à la Fondation Abbé Pierre :

\* l'Association UTPV (Un Toit Pour Vivre) chargée du montage technique et financier des opérations de logements, des études de faisabilité, de la concertation avec les maîtres d'ouvrages sociaux et de la gestion des logements ;

\* l'Association APPUI (Accompagnement, Participation, Promotion, Utilité, Insertion) chargée des études sociales et économiques des familles à reloger ainsi que de leur accompagnement vers le relogement et l'insertion sociale.

.../...

Je vous propose de vous prononcer sur une convention de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale d'une durée de trois ans entre la Commune de Saint-Denis et l'Association UTPV pour la réalisation ou réhabilitation ainsi que la gestion de quatre vingt dix logements destinés à reloger des familles modestes actuellement exclues du LLS.

Le montant de la convention s'élève à 502 000 F H.T. échelonnés sur trois années, financés à 50 % par l'Etat (DDE/DSU), versés en quatre fois en fonction de l'avancement de l'opération :

- 50 % : Pour la conception et la rédaction du programme au prorata des logements en cours ;
- 15 % : Sur l'ordre de début des travaux des logements ;
- 15 % : 6 mois avant la livraison des logements ;
- 20 % : 6 mois après la remise des clés pour les 90 logements.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 **LE MAIRE**  
**Michel TAMAYA**



**REÇU A LA PREFECTURE  
DE LA REUNION**

**14 DEC. 1994**

ARTICLE 3 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTES DES  
COMMUNES, DES DEPARTEMENTS ET DES REGIONS

**DELIBERATION N° 94/8-08**  
**du Conseil Municipal**  
**en séance du samedi 10 décembre 1994**

**OBJET**

**FONDATION ABBE PIERRE**

**CONVENTION DE MISSION DE MAITRISE**  
**D'OEUVRE URBAINE ET SOCIALE**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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 des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 94/8-08 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions, Habitat, Urbanisme et Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**  
**A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

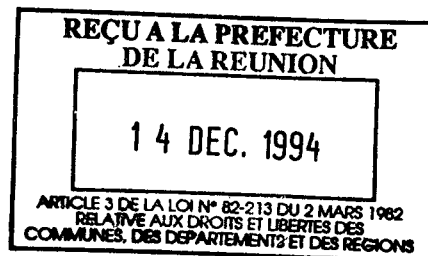
Approuve la convention de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale à passer avec l'Association UTPV (Un Toit Pour Vivre) pour un coût fixé à 502 000 F HT, financé à 50 % par l'Etat. Les crédits seront prévus au Chapitre 908, Article 132 ;

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à signer la convention ;

**ARTICLE 3**

Autorise le Maire à solliciter toute demande de subvention.



Pour extrait certifié conforme  
Saint-Denis, le 14 DEC. 1994



**LE MAIRE**  
**Michel TAMAYA**

**CONVENTION DE MAITRÎTRE D'OEUVRE URBAINE ET SOCIALE  
POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES  
SUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**PREAMBULE :**

a) Monsieur le Préfet, Monsieur le Délégué Régional de la Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés (O.I.) et l'Abbé Pierre, ont signé le 14 juin 1994 une "Convention cadre" fixant les objectifs en matière de logement pour les personnes défavorisées à l'échéance des trois prochaines années sur l'ensemble du Département.

b) Monsieur le Maire, Monsieur le Délégué Régional de la Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés (O.I.) et l'Abbé Pierre ont signé un contrat d'objectifs visant à la réalisation de 150 logements sur une période de 5 ans à Saint-Denis sur des terrains mis à disposition par la Commune.

c) Le présent document est la traduction opérationnelle de ces objectifs appliqués à la Commune de Saint-Denis.

d) La Fondation Abbé Pierre s'est dotée d'un outil associatif pour l'ingénierie, la recherche l'expérimentation et la gestion immobilière appelé Un Toit Pour Vivre (U.T.P.V.). C'est à ce titre qu'il est signataire de la présente.

e) La Fondation Abbé Pierre s'est dotée d'un outil associatif pour l'accompagnement, la promotion, la participation, l'utilité et l'insertion (APPUI réunion) qui sera le partenaire social d'UTPV. Cette mission de partenariat, financée par ailleurs, n'entre pas dans le calcul du coût de la présente convention.

f) "Un Toit Pour Vivre" et "APPUI Réunion" concourent chacun dans leur domaine à la réalisation des objectifs fixés.

La présente convention est signée entre :

D'un part,

**La Commune de Saint-Denis** représentée par son Maire, Monsieur Michel TAMAYA en vertu d'une délibération municipale du \_\_\_\_\_ et désignée ci-dessous par "la Commune".

D'autre part,

L'Association **Un Toit Pour Vivre**, dont le siège social est au 10, rue Labourdonnais - 97400 Saint-Denis - Code SIRET U97416817899, code APE 913 EO, représentée par son Président Monsieur Paul HOARAU et désignée ci-dessous par le sigle "U.T.P.V."

**ARTICLE 1 : Objet**

A la demande de la Commune, U.T.P.V. s'engage à mettre en oeuvre toute action ou initiative pour développer l'offre des logements adaptés aux personnes défavorisées sur le territoire de la Commune. Il est donc confié à U.T.P.V. une mission globale de montage d'opération et d'accompagnement social, réalisée par APPUI.

**ARTICLE 2 : Origine des logements adaptés**

Les logements adaptés aux personnes défavorisées auront plusieurs origines.

- Logements neufs réalisés pour U.T.P.V. par les Maîtres d'ouvrages sociaux partenaires.
- Logements existants loués par U.T.P.V. dans le parc immobilier social ou privé.

**ARTICLE 3 : Objectif quantitatif - Calendrier -**

Un premier objectif de 90 logements fait l'objet de la présente convention.

L'appréciation de cet objectif se fera sur une période de 3 ans, compte tenu du délai habituel nécessaire à la réalisation d'un projet immobilier.

**ARTICLE 4 : Rôle d'A.P.P.U.I.**

Pour la bonne compréhension globale du processus, il est rappelé que l'Association A.P.P.U.I. Réunion assurera les tâches à caractère social, ci-après rappelées, complémentaires des missions d'A.P.P.U.I. et garanties de la bonne intégration des familles dans leur logements.

- \* Identification précise → A.P.P.U.I. effectue
- \* Attribution des logements → A.P.P.U.I. prépare
- \* Accompagnement social → A.P.P.U.I. accompagne les personnes.

**ARTICLE 5 : Mission d'U.T.P.V.**

Le cadre général de la mission d'U.T.P.V. défini ci-après, sera adapté, selon les différentes situations qui se présenteront.

**Définition de la solution ou des solutions possibles**

U.T.P.V. en liaison avec l'association A.P.P.U.I. définissent avec les personnes un ou des projets de logement. Son rôle consiste alors à faire une étude de faisabilité et à rechercher la solution la mieux adaptée.

### Recherche foncière

Elle consiste en un repérage des logements ou des terrains susceptibles de convenir au projet, compte tenu de leur localisation, de leur environnement (desserte, voisinage...) du coût estimatif de leur acquisition ou de leur mise à disposition. Si possible, U.T.P.V. recherche plusieurs sites et confronte les différentes possibilités à la situation des personnes, en liaison avec elles, A.P.P.U.I. et les travailleurs sociaux qui les suivent le cas échéant.

### Recherche d'un maître d'ouvrage et négociation avec lui du programme à réaliser.

U.T.P.V. est distincte du maître d'ouvrage et assure une fonction de médiation entre celui-ci et les futurs occupants ; elle assiste en outre le maître d'ouvrage pour la conception et la réalisation de l'opération, en fonction des objectifs définis ci-avant.

### Négociation avec le propriétaire lorsqu'il s'agit de parc privé ancien.

Détermination de la formule juridique la plus adaptée, du prix...

### Conception des caractéristiques techniques de l'opération lorsqu'il y a intervention sur le bâti.

Par exemple en cas d'acquisition ou de bail à réhabilitation, l'ampleur des travaux n'est pas déterminée a priori, mais doit dépendre de l'équilibre recherché entre l'objectif de fournir un logement décent et le loyer notamment. C'est à l'équipe que revient de réaliser cette adéquation.

### Montage du plan de financement

Recherche des partenaires financiers et négociation de leurs apports respectifs.

### Suivi de la réalisation de l'opération

Suivi de la réalisation de l'opération afin d'éviter tout dérapage par rapport au projet.

### Organisation de la gestion ultérieure

U.T.P.V. négocie un contrat de location de l'immeuble avec le propriétaire et définit les modalités de la gestion future qu'elle assurera et s'engage avec l'association A.P.P.U.I. à mettre en oeuvre l'accompagnement social avant et après le relogement, afin de favoriser l'insertion des familles, les maintenir dans les logements et prévenir les impayés.

## TABLEAU RECAPITULATIF

Etapas	Définition	Association U.T.P.V.	Association A.P.P.U.I.
1	Identification de la situation		x
2	Définition de la solution ou des solutions possibles	x	
3	Recherche foncière	x	
4	Recherche d'un maître d'ouvrage	x	
5	Négociation avec le propriétaire	x	
6	Conception des caractéristiques techniques	x	
7	Montage du plan de financement	x	
8	Suivi de la réalisation	x	
9	Attribution des logements		x
10	Organisation de la gestion	x	
11	Accompagnement social		x

### ARTICLE 6 : Coût de la mission

Le coût de cette mission est fixé à 502 000,00 FF H.T. dont 251 000,00 FF H.T. financé par la Commune et 251 000, 00 FF HT. par une subvention de l'Etat reversée à la Commune.

### ARTICLE 7 : Coordination information

Afin de coordonner les actions pour augmenter leur efficacité, la Commune, la D.D.E., U.T.P.V. et A.P.P.U.I. tiendront régulièrement des réunions d'information sur l'avancement des projets, à l'initiative d'U.T.P.V.

Ces réunions seront aussi fréquentes qu'il sera nécessaire (une par trimestre) et feront l'objet d'un compte-rendu.

A la date de la présente, les projets suivants ont été identifiés et les étapes (2, 3, 4 ,5) sont en cours :

- Hôtel social	17 logements
- Montgaillard	32 logements
- Bois de Néfles	17 logements
- Colocations Saint-Denis	6 logements

Soit ..... 72 logements

### ARTICLE 8 : Modalités de Paiement

Le paiement s'effectuera en fonction :

- d'une part de l'avancement des études.
- Et d'autre part, du relogement accompagné.



<u>1er acompte</u>	
- Conception, rédaction du programme (Etapas 2, 3, 4, 5) Au prorata des logements en cours.	50 %
<u>2e acompte</u>	15 %
- Sur l'ordre de début des travaux des logements (Etapas 6, 7, 8)	
<u>3e acompte</u>	15 %
- 6 mois avant la livraison des logements	
<u>Le solde</u>	20 %
- 6 mois après la remise des clés pour les 90 logements. (Etape 10)	

L'état d'avancement des études et de réalisation des logements sera constaté à l'occasion des réunions trimestrielles.  
Les paiements se feront sur présentation de factures accompagnées de rapport bilan.

La TVA applicable sera celle en vigueur.

Les versements seront effectués sur le compte de l'association U.T.P.V.

Banque BRED

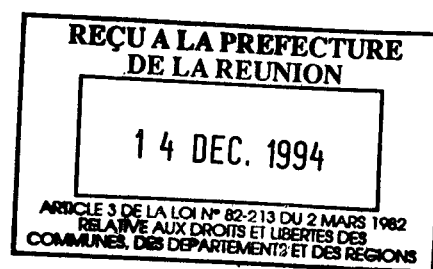
Compte N° 040914016

#### ARTICLE 9 :

En cas de litiges, le Tribunal administratif du lieu de résidence le plus proche de la Commune de Saint-Denis, est seul compétent.

Fait à St Denis,

Le



Vu par le Conseil Municipal  
en séance du 10 DEC. 1994

ANNEXE AU RAPPORT N° 14/8-06



LE MAIRE  
M. TAMAYA