

RAPPORT N° 01/6-16
au Conseil Municipal

OBJET

AMENAGEMENT DU BOURG DE SAINT-BERNARD

PROJET DE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
POUR RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

RAPPEL

En séance du 26 juin 2001, le Conseil Municipal a ouvert une phase de concertation préalable avec les habitants du Bourg de Saint-Bernard, conformément à l'Article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, et sur la base des études et propositions établies dans le cadre du mandat d'études passé avec la SODIAC le 22 avril 1998.

Ainsi, des panneaux de présentation ont été exposés en Mairie Annexe et commentés lors de trois réunions publiques de secteur (Centre-Bourg, Couilloux, Affouches). Ils ont permis de décrire :

- la situation actuelle du Bourg et ses difficultés ;
- les composantes du projet d'aménagement d'ensemble prévoyant les possibilités de constructions neuves, l'assistance à l'amélioration des logements existants, et les interventions sur les équipements et espaces publics ;
- les possibilités architecturales et d'insertion dans le site pour les nouveaux logements ;
- les propositions de calendrier de mise en œuvre.

1 BILAN DE LA PREMIERE PHASE DE CONCERTATION

Les réactions recueillies lors des réunions de présentation (environ 160 personnes présentes lors des trois réunions de secteur) et au registre mis à disposition en Mairie Annexe ont permis de relever d'une part l'avis favorable des habitants présents sur les propositions générales d'aménagement proposées par la Commune, et d'autre part les attentes complémentaires exprimées par la population.

Ces attentes peuvent se hiérarchiser comme suit :

Améliorer la situation du logement

En fonction des situations familiales et des localisations, cette attente prend des formes très diverses.

↳ Relogement en accession ou locatif

Il concerne les habitants les plus exposés aux risques naturels, à l'insalubrité et à l'isolement. Un travail de repérage et de discussion sera nécessaire en phase opérationnelle pour prioriser les besoins et adapter finement les réponses. Il devra poursuivre et compléter le travail d'enquête déjà réalisé auprès de 150 ménages en 1999.

↳ Amélioration ou reconstruction sur place

Pour ceux qui seront desservis par les réseaux EU et AEP ou qui pourront opter pour un assainissement autonome (en fonction du sous-sol, de la pente et de la surface de la parcelle). Dans plusieurs cas, un travail de régularisation foncière (y compris LTS) et des travaux d'accompagnement en soutènement et/ou desserte sera nécessaire. Cette attente est forte pour les familles les plus attachées à leur parcelle, notamment dans les «hameaux».

↳ Constructions supplémentaires sur terrains non constructibles ou agricoles au POS actuel

Ces questions sont posées surtout pour les habitants de la zone Couilloux et Depêche au Nord de Saint-Bernard et du secteur des Affouches.

↳ Décohabitation des jeunes ménages ou de membres de familles élargies

Le secteur de Saint-Bernard étant jusqu'à présent dépourvu de toute offre locative sociale, la perspective de réalisation de logements locatifs est attendue, y compris par des ménages de petite taille (jeunes ménages, célibataires, personnes âgées).

Renforcer la vie collective du Bourg

Comme alternative à l'«exode» des jeunes, le renforcement des activités privées et publiques proposées à Saint-Bernard est une attente.

La question de la vie scolaire est également posée avec un sentiment de «fuite» vers Ruisseau Blanc et le 8ème.

Le «noyau» actuel des commerçants, agriculteurs et entreprises, peut être un moteur de ce développement.

Améliorer les liaisons

La desserte en transport en commun, et les commodités d'attente de bus scolaires ou de ligne est particulièrement sensible. Les réflexions pour l'amélioration des conditions des déplacements pendulaires ont fait partie des préoccupations exprimées par les habitants.

Proposer des supports au développement d'activités économiques

Les entrepreneurs existants et les porteurs de projets demandent que soient pris en compte leurs besoins en terrains et locaux à vocation artisanale, en irrigation des terrains agricoles et en accompagnement des projets touristiques. Un volet de soutien aux micro-projets économiques et la mobilisation des savoir-faire existants pour leur contribution aux travaux publics à engager est une revendication exprimée par les habitants.

Clarifier les situations d'occupation au regard des règles d'urbanisme et du droit du sol

Entre les situations en «zone à risques» relevant de la carte de prévention des risques naturels établie par l'Etat, les occupations de terrains en secteur non constructible au POS, les maisons établies sur des terrains en location et les situations de successions non réglées et d'indivisions, des familles de Saint-Bernard se trouvent dans une situation d'incertitude. Lors des réunions de concertation, les inquiétudes et demandes liées à ces situations ont été nombreuses.

Cette première phase de concertation encourage la Commune à engager la mise en œuvre du projet d'aménagement et à poursuivre une concertation permanente, notamment dans la perspective éventuelle d'établir une Zone d'Aménagement Concerté dans le cadre des dispositions de la loi SRU.

2 MISE EN PLACE DU CADRE PUBLIC D'INTERVENTION

Comme suite à la formalisation des intentions publiques d'aménagement et aux réactions des habitants qu'elles ont suscitées, la Commune et l'Etat proposent de contractualiser une «Convention d'Objectifs» comme projet partagé de développement du Bourg de Saint-Bernard.

Elle s'appuie sur les orientations d'aménagement à dix ans qui se résument comme suit.

↳ Renforcement de la centralité

- Renforcement de la «rue principale» (Chemin du Père Raimbault) ;

RAPPORT N° 01/6-16

- mise en valeur de la Léproserie avec vocation touristique et de service ;
- aménagement des terrains de la Léproserie (entre le Chemin Lacroix et le Chemin de la Ruelle Bambou) ;
- aménagement de l'entrée Nord pour traiter l'interface avec les sites naturels ;
- amélioration de toutes les liaisons convergentes par chemins, voiries et mobiliers urbains.

↳ Développement et restructuration des hameaux

- Intervention sur les secteurs bénéficiant déjà d'un équipement existant et de potentialités d'accès -Couilloux et Affouches, notamment - ;
- priorité à l'amélioration de l'habitat, à la reconstruction sur place et à la constructibilité en «dent creuse» sur les terrains hors risques naturels et permettant l'assainissement autonome ;
- amélioration des conditions de constructibilité des groupements d'habitat déjà constitués.

↳ Valorisation du tissu agricole et du paysage en priorité au Nord

- Mise en valeur et instauration d'une cohérence entre le milieu naturel à préserver et les espaces de «ruralité créole» -agriculture habitée et activités agricoles, de loisirs et touristique- ;
- organisation, aménagement et entretien des sentiers et chemins ;
- poursuite du travail d'irrigation nécessaire à la «prospérité» des activités agricoles.

Ces orientations d'aménagement se déclinent en programmes d'intervention à cinq ans.

↳ Programme de renforcement des réseaux EU et AEP

Soutenu par le FRAFU et réalisé dans le cadre d'un mandat de réalisation confié par la Commune à la SODIAC.

↳ Programme de développement des actions de formation, de promotion sociale et de la santé, de soutien à la vie collective et d'accompagnement des projets économiques locaux dans le cadre du Contrat de Ville

RAPPORT N° 01/6-16

- ↳ Programme d'amélioration et de renforcement des infrastructures, liaisons, équipements privés et publics et espaces publics support à la vie collective et à la structuration du Bourg à contractualiser avec le CAH
- ↳ Programme de relogements prioritaires et d'améliorations, dans le cadre d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre

3 ENGAGEMENT D'UNE OPERATION DE RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE DANS LE CADRE D'UNE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Sur la base des études préalables, et comme suite à l'ouverture de la concertation préalable et dans le cadre de la Convention d'Objectifs établie avec l'Etat, la Commune entend confier à la SODIAC la réalisation de l'opération de RHI de Saint-Bernard.

Pour cela, elle propose de passer avec la SODIAC une Convention Publique d'Aménagement telle que définie par la Loi SRU du 13 décembre 2000 sur tout le territoire de Saint-Bernard, du programme d'aménagement et du bilan prévisionnel figurant à la Convention jointe en annexe.

- Le programme des actions et travaux d'aménagement qui serait ainsi confié à la SODIAC prévoit dans le périmètre défini en annexe :
 - la réalisation des études opérationnelles nécessaires à l'établissement d'une éventuelle Zone d'Aménagement Concerté ;
 - l'acquisition des terrains surplombant la Léproserie entre le carrefour des Rues Père Raimbault et Chemin Lacroix au Sud et le Chemin de la Ruelle Bambou au Nord, avec mise en place d'une DUP ;
 - l'aménagement complet de ces terrains au plan des réseaux secondaires et tertiaires, des terrassements, de la voirie et des aménagements urbains pour qu'ils puissent recevoir la construction d'environ 170 logements individuels sociaux ;
 - l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration ou la reconstruction d'environ 60 logements existants dans le Centre-Bourg ancien et dans les hameaux ;
 - la réalisation de travaux d'infrastructures secondaires et tertiaires nécessaires à la stabilisation et la viabilisation des terrains et maisons pour lesquels des opérations d'amélioration ou de reconstruction seront réalisées ;

RAPPORT N° 01/6-16

- l'accompagnement social des familles à reloger pour la mise en place d'un «projet logement» adapté aux besoins et aux possibilités ;
- les actions de concertation, de communication et d'animation propres à favoriser l'adhésion des familles au projet du Bourg.

➤ Le bilan financier prévisionnel de mise en œuvre du programme prévoit :

Un total de dépenses de	53 309 000 francs HT	soit 8 126 904,70 euros
une rémunération de la SODIAC (hors MOUS) de	6 290 000 francs HT	soit 958 904,32 euros
soit un total de dépenses de	59 599 000 francs HT	soit 9 085 809,02 euros

➤ Le financement prévisionnel de cette opération s'établit, comme suit :

cession de charges foncières pour LES (hypothèse 130)	6 500 000 francs	soit 990 918,61 euros
cession de charges foncières pour LLTS (hypothèse 40)	2 000 000 francs	soit 304 898,03 euros
mise à disposition du foncier (selon inscriptions au BP 2001)	615 000 francs	soit 93 756,15 euros
<hr/>		
conduisant un déficit d'opération de	50 484 000 francs	soit 7 696 236,20 euros
<hr/>		
participation de l'Etat au déficit d'opération (80 %)	40 387 000 francs	soit 6 156 958,50 euros
participation de la Commune au déficit d'opération (20 %)	10 097 000 francs	soit 1 539 277,70 euros
TVA sur subvention Etat et participation (2,10 %)	1 060 000 francs	soit 161 595,96 euros
<hr/>		
soit une participation totale de la Commune (y compris TVA) de	11 772 000 francs	soit 1 794 629,80 euros

à répartir sur la durée de la Convention selon le bilan prévisionnel annexé au présent Rapport.

RAPPORT N° 01/6-16

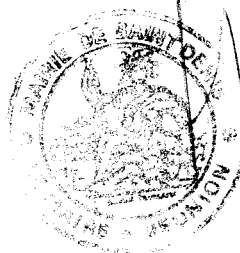
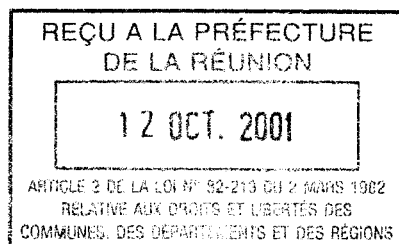
Aussi, conformément aux dispositions des Articles L. 26 à 42 du Code de la Santé Publique, à la Loi Vivien du 10 juillet 1970 encadrant les opérations de RHI, aux Articles L. 300-1 et suivants le Code de l'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions de la Loi SRU, la Commune décide de confier à la SODIAC, la Convention Publique d'Aménagement du Bourg de Saint-Bernard, et de demander à l'Etat une participation à hauteur de 80 % du montant global du déficit de l'opération dans le cadre des dispositions applicables aux opérations de RHI.

Les droits et obligations respectifs des parties figurent dans le projet de Convention Publique d'Aménagement joint, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera sa mission sous le contrôle de Commune pour la durée de la Convention.

Je vous demande d'approuver le projet de Convention d'Objectifs de la RHI à passer avec l'Etat, la Convention Publique d'Aménagement à la SODIAC, le programme, le bilan prévisionnel et la participation de la Commune qu'il prévoit ainsi que le périmètre défini au plan joint.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Pour le Maire absent
Le Premier Adjoint
Jean-Jacques MOREL**



**DELIBERATION N° 01/6-16
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 28 septembre 2001**

OBJET

AMENAGEMENT DU BOURG DE SAINT-BERNARD

**PROJET DE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
POUR RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE**

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 01/6-16 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur FOURTOY Jean-Pierre, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve la Convention d'Objectifs «Mieux Vivre à Saint-Bernard» et autorise le Maire à signer tout document s'y rapportant avec l'Etat.

ARTICLE 2

Approuve le projet de Convention Publique d'Aménagement confiant à la SODIAC la réalisation de la RHI de Saint-Bernard pour une durée de dix ans.

ARTICLE 3

Approuve le bilan financier prévisionnel, ainsi que la participation communale totale qui s'établit à 10 097 000 francs HT (1 539 277,70 euros) soit 11 772 000 francs TTC (1 794 629,80 euros TTC).

DELIBERATION N° 01/6-16

ARTICLE 4

Autorise le Maire à signer ladite Convention Publique d'Aménagement.

ARTICLE 5

Autorise le Maire à solliciter des financements auprès des partenaires identifiés, et notamment auprès de l'Etat au titre de la procédure de RHI.

ARTICLE 6

Autorise le versement direct à la SODIAC, aménageur, des subventions attribuées au titre de l'opération.

ARTICLE 7

Autorise la SODIAC à porter en dépense au bilan de la Convention Publique d'Aménagement la charge du terrain cadastré IT 160 de 130 770 m² acquis par la SODIAC en 1991 à la valeur de 2 202 000 francs (335 692,73 euros), soit 17 francs / m² (2,59 euros / m²).

ARTICLE 8

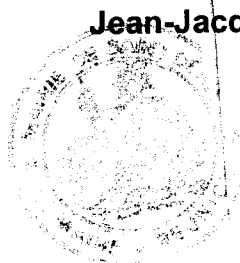
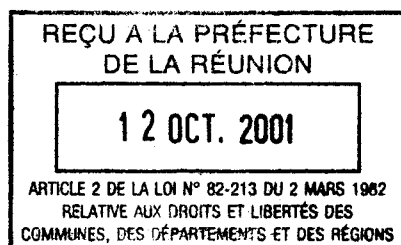
Autorise le Maire à engager la procédure d'enquête préalable à la demande de Déclaration d'Utilité Publique pour les terrains nécessaires à l'opération d'aménagement.

ARTICLE 9

Autorise le Maire à signer la Convention d'Objectifs de la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale passée entre l'Etat, la Commune et la SODIAC.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 05 OCT. 2001

Pour le Maire absent
Le Premier Adjoint
Jean-Jacques MOREL



DELIBERATION N° 01/6-16
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 28 septembre 2001

OBJET

AMENAGEMENT DU BOURG DE SAINT-BERNARD

**PROJET DE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
POUR RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE**

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 01/6-16 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur FOURTOY Jean-Pierre, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve la Convention d'Objectifs «Mieux Vivre à Saint-Bernard» et autorise le Maire à signer tout document s'y rapportant avec l'Etat.

ARTICLE 2

Approuve le projet de Convention Publique d'Aménagement confiant à la SODIAC la réalisation de la RHI de Saint-Bernard pour une durée de dix ans.

ARTICLE 3

Approuve le bilan financier prévisionnel, ainsi que la participation communale totale qui s'établit à 10 088 000 francs HT (1 537 905,69 euros) soit 11 762 000 francs TTC (1 794 629,80 euros TTC).

version chroné

cf. BE 25/11.

VILLE DE SAINT DENIS
AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN
DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN ET DE L'HABITAT

Hôtel de Ville, mardi 6 novembre 2001

M. SAMBASSOUREDY P.
D.S.U.H

A L'attention de :

Mme BASSET Anne Marie
Préfecture de la Réunion
DRCT
97405 Saint-Denis Cedex

Ref : BE/N° 058/2001/6/11/01

BORDEREAU D'ENVOI

Désignation des pièces	Quantité	Observations
<p>Objet : Délibération n° 01/6-16 du Conseil Municipal du 28/09/01 relatif à l'Aménagement du Bourg de SAINT-BERNARD – Projet de convention publique d'Aménagement pour Résorption de l'Habitat Insalubre</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception</p>		<p>Pour faire suite à notre entretien téléphonique, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la version corrigée de l'article 3 de la délibération mentionnée en objet.</p> <div data-bbox="995 1670 1466 1913" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>Le Directeur du Développement Social Urbain</p><p>P. SAMBASSOUREDY</p></div>