

RAPPORT N°03/6-12  
au Conseil Municipal

**OBJET**

**MANDAT A LA SIDR  
POUR LA REALISATION DE L'ETUDE-DIAGNOSTIC  
DU QUARTIER DE LA SOURCE**

**Préambule**

La Source, un des plus anciens quartiers de Saint-Denis, a subi des mutations importantes notamment dues à la mise en œuvre du Boulevard Sud et à l'urbanisation rapide de Bellepierre.

De fait, la Commune souhaite lancer une étude de restructuration et de réhabilitation du secteur alliant les problématiques «Aménagement» et «Habitat».

**Enjeux et objectifs de l'étude pré-opérationnelle**

**Présentation**

La Source est «à la croisée des chemins», entre différents secteurs stratégiques de la Ville :

- le Centre-Ville,
- La Providence,
- Bellepierre,

et, par ailleurs, positionnée «en vitrine» du Boulevard Sud et à l'Entrée de Saint-Denis.

612 Logements Sociaux ont été construits de 1962 à 1973 permettant ainsi de créer le quartier de La Source. En complément à ces logements, la SIDR a contribué à le structurer, notamment à travers l'installation de 2 commerces et du centre des travailleuses familiales (ARFUTS), la création d'un centre médico-social et l'installation d'une école mixte.

Le projet du Boulevard Sud et de la requalification de l'Entrée de Ville - côté Ouest a engendré la démolition d'un certain nombre de logements et, de fait, instauré un délaissé qu'il convient de qualifier.

Depuis son édification, le quartier de La Source n'a fait l'objet d'aucune réflexion de restructuration et n'a connu aucune mutation urbaine.

Aujourd'hui, l'opération que la Commune souhaite engager sur La Source a pour buts :

- de redéfinir la fonction et la place du quartier du fait de sa localisation stratégique d'Entrée de Ville ;

## RAPPORT N°03/6-12

- d'apporter au quartier un cadre de vie satisfaisant ;
- d'organiser les liaisons entre La Source et son environnement afin de favoriser un fonctionnement cohérent et son ouverture sur les autres Quartiers.

### Contenu de l'étude

Pour permettre de répondre aux orientations définies par la Commune, cette étude devra aborder plusieurs volets et esquisser un projet.

#### *Le diagnostic*

Le bureau d'études devra, dans un premier temps, poser un état des lieux.

##### *\* Données relatives à l'«Aménagement»*

- Faire un état du fonctionnement actuel du quartier et de ses interdépendances avec ceux connexes.
- Enoncer les besoins en équipements et les contraintes posées par l'installation d'équipements publics (écoles, services administratifs...).
- Vérifier la compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme.
- Présenter l'état de la voirie et des réseaux du secteur, et les nécessités de leur renforcement engendré par la redéfinition urbaine du Quartier de La Source.

##### *\* Données relatives à l'«Habitat»*

- Mettre en avant les besoins et les souhaits en relogement (décohabitation).
- Lister les souhaits d'accession à la propriété.
- Faire une évaluation des interventions en amélioration et des nécessités de démolition.
- Montrer l'impact architectural et visuel de la Source sur l'Entrée de Ville.

#### *L'analyse*

Le Bureau d'études utilisera les éléments agglomérés pour en faire une analyse de plusieurs niveaux.

##### *\* Volet «Aménagement»*

- Analyse urbaine faisant apparaître les dysfonctionnements existants.
- Evaluation d'impact de la mise en service du Boulevard Sud.

## RAPPORT N°03/6-12

- Analyse de la densité actuelle et des besoins en équipements complémentaires à l'existant ou à la programmation validée.
- Etude VRD afin de connaître l'état de la voirie et des réseaux en service, les travaux à envisager et les potentialités de développement et de requalification à envisager dans un nouveau Schéma d'Aménagement.
- Analyse foncière et réglementaire permettant de prendre la mesure des opportunités existantes et également d'appréhender les préconisations à intégrer dans le PLU.

### \* Volet «Habitat»

- Etat du statut d'occupation des logements SIDR et des souhaits d'accession à la propriété ou de décohabitation.
- Aspirations des habitants quant au devenir du Quartier.
- Diagnostic socio-économique.

### *Le projet*

La mise en cohérence de ces éléments doit permettre de dégager un Schéma d'Aménagement global traduisant le niveau de mutation souhaité par les habitants et définissant :

- ↳ les zones à convertir,
- ↳ les groupes de logements susceptibles d'être démolis,
- ↳ la localisation des équipements programmés,
- ↳ l'emplacement potentiel des équipements nécessaires en cas de densification du secteur,
- ↳ les espaces publics à maintenir et à redéfinir,
- ↳ les axes de circulation.

### **Modalités d'intervention**

Il est proposé de confier cette étude en mandat à la SIDR.

L'enveloppe financière des études se décline de la manière suivante :

- |   |                  |
|---|------------------|
| - Diagnostic - état des lieux                       |                  |
| - analyse sur les volets «Aménagement» et «Habitat» |                  |
| - Schéma d'Aménagement global                       | 70 000 euros HT, |
| - conduite des études (rémunération de la SIDR)     | 20 000 euros HT, |

soit un total de

90 000 euros HT.

## RAPPORT N°03/6-12

. Participation de l'Etat	80 %	72 000 euros HT,
. participation de la Commune	20 %	18 000 euros HT.

Au vu de ces informations, je vous demande :

- d'approuver l'engagement de l'étude-diagnostic du quartier de La Source, ses objectifs, son enveloppe financière intégrant la rémunération de la SIDR et son plan de financement ;
- de m'autoriser à solliciter les subventions afférentes auprès de l'Etat ;
- de confier cette étude en mandat à la SIDR et de m'autoriser à signer les actes à intervenir ;
- d'autoriser la SIDR à percevoir, pour le compte de la collectivité, les subventions y relatives.

Je vous demande de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE**  
**René-Paul VICTORIA**



**DELIBERATION N° 03/6-12**  
**du Conseil Municipal**  
**en séance du mardi 16 décembre 2003**

**OBJET**

**MANDAT A LA SIDR**  
**POUR LA REALISATION DE L'ETUDE-DIAGNOSTIC**  
**DU QUARTIER DE LA SOURCE**

**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° 03/6-12 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2<sup>ème</sup> Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Cadre de Vie et Habitat / Aménagement du Territoire / Finances et administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve l'engagement de l'étude-diagnostic du Quartier de La Source, ses objectifs, son enveloppe financière de 90 000 euros, ainsi que son plan de financement.

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à solliciter les subventions afférentes auprès de l'Etat d'une enveloppe de 72 000 euros HT, ce qui ramène la participation communale à un montant de 18 000 euros HT.

**ARTICLE 3**

Décide de confier l'étude à mener en mandat à la SIDR et autorise le Maire à signer tous les actes à intervenir.

**ARTICLE 4**

Autorise la SIDR à percevoir, pour le compte de la collectivité, les subventions y relatives.

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Saint-Denis le, 26 DEC. 2003

LE MAIRE  
René-Paul VICTORIA





## ETUDE-DIAGNOSTIC DU QUARTIER DE LA SOURCE

### CAHIER DES CHARGES

#### \* EXPOSE DES MOTIFS

La Commune souhaite réfléchir sur la redéfinition de certains quartiers de Saint-Denis. La Source, un des plus anciens quartiers de Saint-Denis, a subi notamment des mutations importantes dues à la mise en œuvre du Boulevard Sud et à l'urbanisation rapide de Bellepierre.

La Commune souhaite, de ce fait, lancer une étude de restructuration et de réhabilitation de ce secteur alliant les problématiques «Aménagement» et «Habitat».

En référence au CCAG «Prestations Intellectuelles» (CCAG-PI) approuvé par Décret n° 78-1306 du 26 décembre 1978, la Commune souhaite confier cette étude à un groupement de bureaux d'études ayant compétence en matière d'aménagement comme mandataire.

#### I LE CONTEXTE GENERAL

##### *Présentation*

Le quartier de la Source est «à la croisée des chemins», entre différents secteurs stratégiques de Saint-Denis :

- le Centre-Ville,
- La Providence,
- Bellepierre.

et, par ailleurs, positionné «en vitrine» du Boulevard Sud et à l'Entrée de Ville.

##### *Evolution*

La Source est un quartier situé en aval de Bellepierre et limitrophe à Camélias, deux secteurs qui ont connu des mutations différentes.

Bellepierre d'abord, qui à travers les RHI et la ZAC des Bas de Bellepierre regroupe aujourd'hui plus de 1 000 Logements Locatifs Sociaux, 200 logements de type intermédiaire et 25 Logements Très Sociaux. Par ailleurs, on compte sur le secteur de Bellepierre 1 081 résidences principales privées.

Camélias ensuite, qui regroupe une forte proportion des Logements Locatifs de la SIDR construits dans les années 60 à 80, qui par ailleurs fait l'objet d'un programme pluriannuel de réhabilitation et qui est également couvert par le Grand Projet de Ville.

L'évolution de La Source est toute autre, 612 Logements Sociaux ont été construits de 1962 à 1973 permettant ainsi de créer le quartier de La Source. En complément à ces logements, la SIDR a contribué à structurer le quartier, notamment à travers l'installation de 2 commerces et du centre des travailleuses familiales (ARFUTS), la création d'un centre médico-social, et l'installation d'une école mixte.

Le projet du Boulevard Sud et de la requalification de l'Entrée de Ville - côté Ouest a engendré la démolition d'un certain nombre de logements et de fait instauré un délaissé qu'il convient de qualifier.

Depuis sa construction, ce quartier n'a fait l'objet d'aucune réflexion de restructuration et n'a connu aucune mutation urbaine.

### ***Orientation***

Aujourd'hui, l'opération que la Commune souhaite engager sur La Source a pour buts :

- de redéfinir la fonction et la place du quartier de La Source, du fait de sa localisation stratégique d'Entrée de Ville ;
- d'apporter au quartier un cadre de vie satisfaisant ;
- d'organiser les liaisons entre La Source et son environnement afin de favoriser un fonctionnement cohérent et son ouverture sur les autres quartiers.

## **II LA FINALITE ET LES ENJEUX DE L'ETUDE**

Cette étude devra permettre de connaître de façon plus probante le quartier de La Source.

Par ailleurs, elle a pour finalité de proposer une recomposition urbaine du quartier permettant d'aboutir sur un schéma et des propositions d'aménagement répondant aux orientations définies par la Commune.

## **III LE CONTENU DE L'ETUDE**

Pour permettre de répondre aux orientations définies par la Commune, cette étude devra aborder plusieurs volets et esquisser un projet.

### ***Le diagnostic***

Le bureau d'études devra dans un premier temps poser un état des lieux.

#### **3.1.1 Données relatives à l'«Aménagement»**

- Faire un état du fonctionnement actuel du quartier et ses interdépendances avec ceux connexes ;

- énoncer les besoins en équipements et les contraintes posées par l'installation d'équipements publics (écoles, services administratifs...);
- vérifier la compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme;
- présenter l'état de la voirie et des réseaux du secteur et les nécessités de leur renforcement engendré par la redéfinition urbaine du quartier de La Source.

### 3.1.2 Données relatives à l'«Habitat»

- Mettre en avant les besoins et les souhaits en relogement (décohabitation),
- lister les souhaits d'accession à la propriété,
- faire une évaluation des interventions en amélioration et les nécessités de démolition,
- montrer l'impact architectural et visuel de La Source sur l'Entrée de Ville.

### *L'analyse*

Le Bureau d'études utilisera les éléments agglomérés pour en faire une analyse de plusieurs niveaux.

#### 3.2.1 Sur le volet «Aménagement»

- Une analyse urbaine faisant apparaître les dysfonctionnements existants;
- l'impact de la mise en service du Boulevard Sud;
- une analyse de la densité actuelle et des besoins en équipements complémentaires à l'existant ou à la programmation validée;
- une étude VRD afin de connaître l'état de la voirie et des réseaux en service, les travaux à envisager et les potentialités de développement et de requalification à envisager dans un nouveau Schéma d'Aménagement;
- une analyse foncière et réglementaire permettant de prendre la mesure des opportunités existantes et également d'appréhender les préconisations à intégrer dans le PLU.

#### 3.2.2 Sur le volet «Habitat»

- Un état du statut d'occupation des logements SIDR et les souhaits d'accession à la propriété ou de décohabitation;
- les aspirations des habitants quant au devenir du quartier;
- un diagnostic socio-économique du quartier.

### *Le projet*

La mise en cohérence de ces éléments doit permettre de dégager un Schéma d'Aménagement global traduisant le niveau de mutation souhaité par les habitants et définissant :



- ↪ les zones à convertir,
- ↪ les groupes de logements susceptibles d'être démolies,
- ↪ la localisation des équipements programmés,
- ↪ l'emplacement potentiel des équipements qui seront nécessaires en cas de densification du secteur,
- ↪ les espaces publics à maintenir et à redéfinir,
- ↪ les axes de circulation.

#### **IV LES DIFFERENTES ETAPES DE L'ETUDE**

Le bureau d'études devra rendre compte de l'avancement de sa mission aux services du Développement Social Urbain et Habitat et s'attacher les services des personnes-ressource sur le quartier :

- la gestion locative de la SIDR,
- le Chef de Projet du Contrat de Ville,
- les personnes-ressource de l'Ecole Gabriel Macé,
- toutes autres personnes susceptibles de faire avancer la réflexion sur le quartier.

En outre, il fera référence aux documents existants :

- Etude ZHPI (1999),
- SAR (1994),
- PLH (CODRA 2001),
- PLU (en cours de révision),
- Schéma existant pour AEP et EU,
- Documents et cartographies internes à la Commune,
- POS 2000 hors Centre-Ville,
- POS 1999 Centre-Ville,
- Etude DEVILLERS (Boulevard Sud),
- PRU (2000).

#### **\* PHASE 1 La phase diagnostic**

Le bureau d'Etudes fera un état des lieux des divers projets en cours et une analyse de l'existant se déclinant à plusieurs niveaux :

- un volet socio-économique synthétisant les enquêtes de terrain et les données des différents partenaires,
- un volet technique reprenant l'analyse des VRD,
- un volet réglementaire, foncier et urbanistique mettant en cohérence l'existant et les perspectives de développement urbain dans le secteur.

Une présentation d'un rapport intermédiaire en réunion technique devra permettre de poser :

- un état des lieux de la phase enquête et des prospections de terrain,
- un périmètre d'intervention opérationnel cohérent,
- les contraintes propres au quartier.

Il s'accompagnera d'un ensemble de plans synthétisant :

- l'existant en matière d'habitat, d'équipements et de circulation,
- le statut d'occupation notamment des logements SIDR,
- l'analyse des dysfonctionnements relevés sur le quartier et tout autre élément nécessaire à la compréhension générale.

\* **PHASE 2 La proposition d'un parti d'aménagement**

Le Bureau d'Etudes fera la synthèse de la confrontation entre le diagnostic et la présentation en réunion technique.

Le Schéma d'Aménagement global devra d'une part favoriser le rattachement de La Source aux pentes de Bellepierre, mais également à travers une restructuration du tissu urbain, modifier son fonctionnement actuel pour faciliter la desserte du quartier vers le Centre Ville.

Il fera l'objet d'une seconde présentation, de la remise d'un rapport et de plans déclinant :

- la zone d'habitat à maintenir et à densifier, celle nécessitant un déplacement du fait d'un programme de démolitions ;
- les projets en cours de réalisation (Piscine de La Source, par exemple) ;
- les besoins en équipements scolaires (écoles, collège...) et les services du fait de la densification ;
- les disponibilités foncières et l'emplacement futur des équipements publics déjà en programmation ;
- la redéfinition des axes de circulation permettant une desserte de La Source de façon cohérente par rapport à Bellepierre et sécurisée par rapport au Boulevard Sud vers le Centre-Ville ;
- les orientations et les propositions d'aménagement nécessaires sur le quartier.

**V LA DUREE DE LA MISSION**

L'étude aura une durée d'environ 6 (six) mois à compter de la notification du marché.

Les étapes suivantes devront être respectées.

Le bureau d'études devra recueillir les données auprès des différents partenaires puis aller à la rencontre des personnes-ressources de terrain et élaborer auprès des habitants un échantillon d'enquête.

Le bureau d'études devra tenir le calendrier imposé par la Commune, à savoir :

- faire une présentation en réunion technique et la remise d'un diagnostic intermédiaire au bout de 1,5 mois (un mois et demi) ;
- faire une présentation en commission d'aménagement du diagnostic final accompagné d'un schéma de restructuration urbaine, suivi de la remise du rapport final et d'une cartographie de fin de mission.

## **VI LES CONDITIONS**

### **• Compétences**

Le bureau d'études «Aménagement et Socio-économiques» devra s'adjoindre les compétences d'un architecte-urbaniste pour le traitement de la façade urbaine de l'Entrée de Ville et des compétences techniques pour le volet voirie et réseaux.

### **• Rendus**

Le bureau d'études devra remettre à la Commune :

- la synthèse des rencontres avec les partenaires de terrain et des enquêtes auprès des familles,
- 3 (trois) exemplaires papier en couleurs (dont un reproductible) du diagnostic,
- une cartographie synthétisant les orientations de l'étude,
- un CD-ROM de l'étude finalisée et de la cartographie sous DXF ou DWG.

### **• Pénalités de retard / Résiliation**

Conformément au CCAG «Prestations Intellectuelles», le bureau d'études se verra appliquer des pénalités en cas de remise tardive du rapport final ou en cas de non-respect du calendrier imposé dans le contrat.

La Commune pourra résilier le contrat qui la lie au bureau d'études dans le cas où elle serait amenée à constater son incapacité à répondre à la commande.

### **INFORMATIONS DEMANDEES AU MANDATAIRE POUR LA CONSULTATION**

Composition et compétences (références) de l'équipe  
Proposition de coût d'intervention pour chacune des phases et missions  
Proposition de délais d'intervention et de temps consacré à l'étude par chacun  
Note détaillant la méthodologie d'intervention  
Attestations sociales et fiscales réglementaires

CARTE FONCIERE - MANDAT D'ETUDE DIAGNOSTIC DU QUARTIER DE LA SOURCE

1 / 3000



- MAIRIE
- SODAC
- ETAT
- CC-CR
- SIDR
- SHLMR
- SEMADER
- SEDRE
- BATTISBAP
- AUTRES

MAIRIE DE SAINT-DENIS - SERVICE DU PLAN - S.T.G.