

RAPPORT N° 04/3-29
au Conseil Municipal

OBJET

RHI DE PETITE-ILE
CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AVEC LA SIDR

Rappel

Par Délibération n° 03/2-15 en séance du 6 mai 2003, vous avez autorisé le lancement d'une étude pré-opérationnelle relative à la restructuration du quartier de Petite-Ile.

Celle-ci a permis de mettre en évidence les éléments suivants :

- composante du bâti : 2/3 classés en moyen à médiocre, et un encombrement du parcellaire ;
- composante économique : population à très faibles revenus, peu d'actifs (66 % de sans emplois), peu de travail qualifié et précarisation de l'emploi ;
- composante démographique et sociale : population vieillissante (15 % de la population a plus de 60 ans), captive et souvent attachée au quartier (liens familiaux) ;
- environnement urbain : enclavement du site avec un accès à certaines maisons et parcelles impossible pour un véhicule ; sentiment d'enfermement dû à la faible hauteur des maisons et à leur situation en contre-bas : le foncier est insuffisant et marqué par une faiblesse en terme de disponibilités foncières, et enfin un ensemble de maisons constitué en bandes et rendant des interventions ponctuelles difficiles ;
- milieu naturel et physique : zone de vulnérabilité ; présence de zones inondables, comme indiqué au PPRI, dues à la proximité de la Ravine Gentille ;
- mauvais état des réseaux d'assainissement.

Les orientations d'aménagement proposées au terme de l'étude sont mixtes :

- restructuration urbaine du quartier,
- suppression envisagée de 2/3 des logements,
- réhabilitation de l'ensemble des réseaux secs et humides,

RAPPORT N° 04/3-29

- réalisation de programmes neufs en ~~accèsion et location~~ en réponse aux besoins de la population,
- réalisation de logements adaptés pour les personnes âgées,
- actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une MOUS.

Le rendu de l'étude a été présentée en Commission Aménagement du Territoire le 30 mars 2004.

Mise en place du cadre de l'intervention publique

Ainsi, la Commune propose la mise en place d'une Convention Publique d'Aménagement dont le périmètre d'intervention doit répondre aux attentes de la collectivité, à savoir :

- un engagement opérationnel immédiat ;
- une souplesse opérationnelle dans ce cadre pour mener l'ensemble des études et travaux permettant d'aboutir à la réhabilitation du quartier Petite-Ile ;
- la mobilisation d'une MOUS sur le terrain.

Engagement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement

Sur la base des études préalables, la Commune entend confier à la SIDR la réalisation de l'opération de RHI de Petite-Ile.

Pour ce faire, elle se propose de passer avec la SIDR une Convention Publique d'Aménagement telle que définie par la Loi SRU du 13 décembre 2000 sur la base du périmètre, 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 SIDR, prévoit dans le périmètre défini en annexe :

- la réalisation des études nécessaires à la réhabilitation du Quartier de Petite-Ile ;
- l'aménagement complet des terrains au plan des réseaux secondaires et tertiaires, des terrassements, de la voirie et des aménagements urbains pour qu'ils puissent recevoir la construction de l'ensemble des logements prévus au programme ;
- l'accompagnement social et technique des familles pour l'aquisition-amélioration des logements existants ou à construire dans le périmètre de la CPA ;

RAPPORT N° 04/3-29

- la réalisation de travaux d'infrastructures secondaires et tertiaires nécessaires ;
- les actions de concertation, de communication et d'animation propres à favoriser l'adhésion des familles au projet.

Le programme de relogement nécessaire pour la satisfaction de la sortie d'insalubrité est évalué comme suit :

- 86 logements destinés à l'accession, soit 38 % dont 12 parcelles viabilisées qui resteront patrimoine SIDR ;
 - 143 logements destinés à la location, dont 38 logements adaptés pour les personnes âgées et qui resteront patrimoine SIDR, soit 62 % dont 57 logements supplémentaires,
- soit un total de 229 logements.

Bilan financier prévisionnel de mise en œuvre du programme

	(euros HT)	TVA (euros)	(euros TTC)
PRODUITS			
Cessions	2 554 000,00	71 000,00	2 625 000,00
Participation de la Commune	1 030 000,00	86 000,00	1 116 000,00
Subventions	4 121 000,00	344 000,00	4 465 000,00
Total PRODUITS	7 705 000,00	501 000,00	8 206 000,00
CHARGES			
Etudes pré-opérationnelles	50 000,00	4 000,00	54 000,00
Maîtrise des sols	40 000,00	3 000,00	43 000,00
Mise en état des sols	582 000,00	40 000,00	622 000,00
Etudes et travaux d'infrastructures	6 344 000,00	538 000,00	6 882 000,00
Frais de gestion	689 000,00	0,00	689 000,00
TVA due	0,00	- 84 000,00	- 84 000,00
Total CHARGES	7 705 000,00	501 000,00	8 206 000,00

La participation totale de la Commune au déficit de l'opération s'élève à 1 116 356,00 euros TTC.


RAPPORT N° 04/3-29

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 SIDR la Convention Publique d'Aménagement de la RHI de Petite-Ile et de demander à l'Etat une participation au déficit de l'opération à hauteur de 80 % de son montant global 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 en annexe, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera sa mission sous le contrôle de la Commune pour la durée de la Convention fixée à 6 ans.

Je vous demande donc d'approuver la Convention Publique d'Aménagement à confier à la SIDR, son programme, son périmètre, son bilan prévisionnel et la participation de la Commune à l'opération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 **LE DEPUTE-MAIRE**
René-Paul VICTORIA
René-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 04/3-29
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 18 juin 2004**

OBJET

**RHI DE PETITE-ILE
CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AVEC LA SIDR**

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 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les Articles L. 300-4, 300-5, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 ;

Sur le RAPPORT N° 04/3-29 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint, présenté au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve la Convention Publique d'Aménagement de la RHI de Petite-Ile, le périmètre, le bilan prévisionnel, le programme, ainsi que la participation de la Commune à l'opération, pour une durée de 6 ans.

ARTICLE 2

Approuve le montant total prévisionnel de la participation de la Commune au coût de l'opération, soit 1 116 356,00 euros TTC

ARTICLE 3

Autorise le Député-Maire à signer la Convention Publique d'Aménagement avec la SIDR et tous les documents y afférents.

DELIBERATION N° 04/3-29

ARTICLE 4

Autorise le Député-Maire à solliciter, dès signature de la Convention Publique d'Aménagement, une subvention auprès de l'Etat pour le financement de la RHI, ainsi que de la MOUS.

ARTICLE 5

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

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 25 JUIN 2004



LE DEPUTE-MAIRE

Paul VICTORIA