

RAPPORT N° 04/3-30
au Conseil Municipal

OBJET

RHI MULTISITES BRULE/ SAINT-FRANCOIS
CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AVEC LA SODIAC

Rappel

Par Délibérations n° 02/2-18 et n° 02/2-19 en séance du 27 mars 2002, vous avez autorisé le lancement des études préalables de Résorption de l'Habitat Insalubre sur les quartiers du Brûlé et de Saint-François.

Ces études, menées conjointement sur les deux quartiers, ont mis en évidence les éléments suivants :

- une augmentation très significative de l'habitat précaire et insalubre puisque celui-ci représente presque 50 % de l'habitat au Brûlé et 30 % sur Saint-François (+ 88 logements pour le quartier du Brûlé et + 180 logements pour le quartier de Saint-François) ;
- des dominantes semblables en terme géographique : les deux quartiers sont situés dans les hauts et sont à dominante rurale ;
- des contraintes et problématiques similaires : quartiers à topographie très contraignante où les zones inconstructibles couvrent plus de 50 % du territoire ; quartiers peu desservis en réseaux, commerces et services ;
- des caractéristiques socio-économiques comparables : population à très faibles revenus, population âgée, captive et souvent attachée aux quartiers (liens familiaux) ;
- des potentialités très limitées en terme de foncier disponible et constructible à court terme ;
- la présence d'opérations anciennes de LTS en mauvais état qui ne sont pas régularisées et qui nécessitent des travaux d'aménagement ;
- des besoins en relogements relativement conséquents (évalués à environ 200 logements pour les deux quartiers) pour les familles occupant des logements situés en zones à risques (aléas élevés à très élevés) et zones inconstructibles au niveau du PLU.

Les orientations d'aménagement proposées dans ces deux études sont mixtes :

- restructuration de secteurs occupés,

RAPPORT N° 04/3-30

- réalisation de programmes neufs sur les unités foncières disponibles pour répondre aux besoins en relogement,
- actions d'accompagnement sur les secteurs diffus pour répondre aux demandes en terme d'amélioration de l'habitat.

Par ailleurs, des spécificités à mettre en valeur sur chacun des quartiers ont été proposées à savoir :

- conforter et animer une «centralité» au Village du Brûlé support d'un développement touristique et économique,
- créer et renforcer les liaisons routières à Saint-François pour obtenir un maillage indispensable pour améliorer le fonctionnement et le désenclavement du quartier.

Ces deux études ont été présentées en Commission Aménagement du Territoire, respectivement le 10 février 2004 (Brûlé) et le 28 mai 2004 (Saint-François).

Lors de ces présentations, il a été convenu ce qui suit.

* **Quartier du Brûlé**

- Lancer des opérations de construction de logements sur les sites où la faisabilité est optimale.
- Lancer une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un financement RHI.
- Engager des enquêtes sociales concernant les familles à reloger et les études techniques de définition sur les secteurs à potentialités.
- Réhabiliter les opérations anciennes de LTS et accompagner les familles dans leur démarche d'accession.
- Engager une opération de structuration de bourg pour l'aménagement du cœur du quartier.
- Accompagner les interventions en secteur diffus.

* **Quartier de Saint-François**

- Lancer des opérations de construction de logements sur les sites où la faisabilité est optimale à court terme.
- Engager une opération de restructuration sur un secteur du quartier où le foncier est en grande partie communal qui nécessite un aménagement global dans l'objectif de régulariser et de clarifier l'occupation.
- Réhabiliter les opérations anciennes de LTS et accompagner les familles dans leur démarche d'accession.

RAPPORT N° 04/3-30

- Accompagner les interventions en secteur diffus.

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 «multisites» sur les deux quartiers doit répondre aux attentes de la collectivité, à savoir :

- un engagement opérationnel immédiat ;
- une souplesse dans ce cadre pour mener conjointement des études (de définition et de maîtrise d'œuvre) et des interventions opérationnelles dès l'approbation du cadre contractuel (amélioration et acquisitions foncières) ;
- une mobilisation d'une seule équipe de terrain opérationnelle sur l'ensemble des secteurs d'intervention.

Ce cadre unique pour les deux quartiers se justifie par l'ensemble des éléments mis en évidence dans la phase d'analyse préalable :

- proximité géographique,
- dominantes semblables,
- contraintes et problématiques similaires,
- orientations opérationnelles mixtes pour les deux quartiers.

Cependant, ce cadre doit respecter :

- les spécificités à mettre en valeur,
- la mobilisation des financements propres à chaque opération.

Engagement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) Multisites sur les quartiers du Brûlé et de Saint-François dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement

Sur la base des études préalables, la Commune entend confier à la SODIAC la réalisation de l'opération de RHI Multisites Brûlé/ Saint-François.

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

RAPPORT N° 04/3-30

- la réalisation des études pré-opérationnelles, (quartier du Brûlé) ;
- l'acquisition des terrains à potentialités identifiées pour la construction de logements neufs : terrains communaux (parcelles cadastrées sections CM 52, 282, 333, CP 241, EW 47, ET 114 et 115) et terrains privés 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 69 logements individuels sociaux ;
- l'accompagnement social et technique des familles pour l'amélioration ou la reconstruction d'environ 130 logements existants sur les terrains communaux (terrains SABATIER, Chemin des Sapins et secteurs diffus) et de 46 LTS dans le secteur de Saint-François ;
- l'accompagnement social et technique familles pour l'amélioration ou la reconstruction d'environ 60 logements existants sur les terrains privés (secteur KER MARKAL en amont du centre-bourg) et 21 LTS dans le secteur du Brûlé ;
- 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 dans ces mêmes périmètres prioritaires ;
- la relocalisation des modules DINA, transfert et remontage ainsi que le raccordement des modules ;
- la mise en place d'un «contrat de bourg» et les actions de concertation, de communication et d'animation propres à favoriser l'adhésion des familles au projet.

Bilan financier prévisionnel de mise en œuvre du programme

DEPENSES	Secteur du Brûlé	Secteur de Saint- François	TOTAL
Etudes générales	35 000,00	35 000,00	70 000,00
Foncier	1 473 510,00	1 004 743,00	2 478 253,00
Participation et taxes	15 000,00	15 000,00	30 000,00
Total travaux	2 019 140,00	3 265 975,00	5 285 115,00
Travaux VRD (aménagement des parcelles à bâtir - 84 logements neufs)	744 140,00	1 049 105,00	1 793 245,00
Travaux VRD (secteurs de restructuration)	675 000,00	1 316 870,00	1 991 870,00
Travaux VRD (amélioration secteurs diffus)	600 000,00	600 000,00	1 200 000,00
Opération modules DINA		300 000,00	300 000,00
Etudes, honoraires, BET	255 297,00	398 917,00	654 214,00
Dépenses diverses	40 000,00	40 000,00	80 000,00

RAPPORT N° 04/3-30

DEPENSES	Secteur du Brûlé	Secteur de Saint- François	TOTAL
Autres dépenses non rémunérables	37 500,00	37 500,00	75 000,00
Frais financiers sur emprunts			250 000,00
Rémunération totale	565 401,00	634 790,00	1 200 191,00
Rémunération (dépenses 5 %)	115 722,00	185 245,00	300 966,00
Rémunération (recettes 3 %)	9 180,00	9 045,00	18 225,00
Rémunération forfait gestion	250 500,00	250 500,00	501 000,00
Clôture	15 000,00	15 000,00	30 000,00
MOUS	175 000,00	175 000,00	350 000,00
TOTAL DEPENSES	4 440 848,00	5 431 925,00	10 122 773,00

Financement prévisionnel de l'opération

RECETTES	Secteur du Brûlé	Secteur de Saint- François	TOTAL
Cession de charges foncières pour LLTS (hypothèse 37)	114 000,00	237 500,00	351 500,00
Cession de charges foncières pour LES (hypothèse 32)	192 000,00	64 000,00	256 000,00
Apport foncier de la Commune (parcelles CM 52, 282 et 333, CP 241, EW 47, ET 114 et 115)	683 113,00	645 500,00	1 328 613,00
conduisant un déficit d'opération de	2 776 736,00	4 484 925,00	7 261 660,00
Participation de l'Etat au déficit d'opération (80 %)	2 221 388,00	3 587 940,00	5 809 328,00
Participation de la Commune au déficit d'opération (20 % + frais financiers = 250 000 euros)	825 347,00	896 985,00	1 972 332,00
Subvention B3-02 (structuration de bourg)	405 000,00		405 000,00
TOTAL RECETTES	4 440 848,00	5 431 925,00	10 122 773,00

Le montant total prévisionnel de participation de la Commune au coût de l'opération de 3 500 766,00 euros TTC se décompose en 1 972 332,00 euros HT de participation financière, à laquelle se rajoute une TVA de 199 821,00 euros (TVA sur participation et sur subventions attendues) et à une mise à disposition du foncier communal pour un montant de 1 328 613,00 euros HT.

Pour chaque opération, des financements propres seront recherchés auprès de l'Etat dans le cadre du dispositif de financement RHI ou FRAFU.

Compte tenu de la spécificité de ces dispositifs, il est important de préciser que ces opérations ne pourront être engagées opérationnellement par la SODIAC qu'après accord de l'Etat et de la collectivité sur les plans de financement et les programmes détaillés.

RAPPORT N° 04/3-30

Par ailleurs, une contractualisation au titre de la structuration des bourgs de mi-pente sera recherchée avec le CAH et les autres partenaires institutionnels.

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 de la RHI Multisites Brûlé/ Saint-François.

La Commune se propose de demander à l'Etat une subvention, dès à présent, pour le financement de l'équipe de la MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) en charge de l'accompagnement des familles et pour le financement des études complémentaires pré-opérationnelles sur le quartier du Brûlé.

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 CPA.

Je vous demande donc :

1. d'approuver la Convention Publique d'Aménagement à confier à la SODIAC, son programme, son périmètre, son bilan prévisionnel et la participation de la Commune à l'opération ;
2. de m'autoriser à solliciter de l'Etat l'ensemble des financements dont, dès à présent, le financement de l'étude pré-opérationnelle et de l'accompagnement social de la RHI du Brûlé.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



DEPUTE-MAIRE

Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 04/3-30
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 18 juin 2004**

OBJET

**RHI MULTISITES BRULE/ SAINT-FRANCOIS.
CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AVEC LA SODIAC**

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° 04/3-30 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Madame Jeannine SISAHAYES, 4ème Adjointe de Quartier (Saint-François), 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 Multisites Brûlé/ Saint-François, le périmètre, le bilan prévisionnel, le programme, ainsi que la participation de la Commune à l'opération, pour une durée de 10 ans.

ARTICLE 2

Approuve le montant total prévisionnel de participation de la Commune au coût de l'opération de 3 500 766,00 TTC qui se décompose en 1 972 332,00 euros HT de participation financière, à laquelle se rajoute une TVA de 199 821,00 euros (TVA sur participation et sur subventions attendues) et à une mise à disposition du foncier communal pour un montant de 1 328 613,00 euros HT.

DELIBERATION N° 04/3-30

ARTICLE 3

Autorise le Député-Maire à signer la CPA avec la SODIAC et tous les documents y afférents.

ARTICLE 4

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


ARTICLE 5

Autorise le Député-Maire à solliciter dès signature de la CPA une subvention auprès de l'Etat pour conduire les études pré-opérationnelles et la mission d'accompagnement social pendant 1 an ; le montant de subvention demandée est de 128 000,00 euros correspondant à 80 % du montant total des études estimé à 160 000 euros HT ; la participation résiduelle de la Commune de 32 000 euros est intégrée dans le montant de sa participation globale à la CPA.

ARTICLE 6

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

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

 **DEPUTE MAIRE**
[Signature]
René-Paul VICTORIA