

RAPPORT N° 05/3-15
au Conseil Municipal

OBJET

ZAC RHI PETITE-ILE
APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION

Par Délibération en date du 20 août 2004, le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation préalable à la réalisation de l'opération ZAC RHI Petite-Ile, conformément à l'Article L.300-2 du Code de l'Urbanisme et à la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

Il est rappelé que ce projet vise à :

- éradiquer l'insalubrité des habitations et supprimer les risques d'inondations,
- assurer l'accessibilité aux services urbains pour la population du quartier,
- conserver l'identité particulière de ce quartier,
- proposer un programme de constructions qui soit adapté aux résidents actuels, tout en favorisant la mixité sociale.

Le périmètre du projet ZAC RHI Petite-Ile est délimité par :

- au Nord, par la rue « Militaire » le long de la caserne Lambert (RSMA),
- au Sud par la rue des « Bois Noirs »,
- à l'Ouest par la rue de la « Ravine Gentille » qui longe la ravine du même nom,
- à l'Est par la rue de la « Caserne ».

Au cours de cette concertation qui a duré 7 mois, différents moyens de communication auprès de la population ont été mis en place :

- une permanence s'est tenue (3 demies journées par semaine) durant toute la durée de la concertation,
- un registre a été mis à disposition du public au centre municipal du quartier de Petite Ile et à la permanence située dans le quartier,
- les projets ont été exposés durant toute la durée de la concertation,
- des réunions de groupe habitants ont été organisées ainsi que des visites chez les familles,
- la SIDR a organisé deux visites d'une opération similaire,
- deux réunions publiques se sont déroulées les 28 février et 1^{er} mars 2005,
- l'information relative à ces réunions publiques est par ailleurs parue dans les journaux locaux afin d'en informer les habitants.

Tous ces points, et les différents avis de la population sont retracés dans le bilan de la concertation joint en annexe à la présente délibération.

A l'issue de la concertation, la population n'a émis aucune objection à l'élaboration du projet, mais a permis de faire évoluer le projet afin de l'enrichir et ce sans remettre en cause ses axes fondateurs.

RAPPORT N° 05/3-15

Aujourd'hui il convient de prononcer la clôture de la concertation préalable à la création de la ZAC RHI Petite-Ile.

Je vous demande d'approuver le bilan de la concertation préalable à la création de ZAC Petite-Ile.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



DEPUTÉ-MAIRE

René-Paul VICTORIA

DELIBERATION N° 05/3-15
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 28 avril 2005

OBJET

**ZAC RHI PETITE ILE
APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION**

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 les Articles L. 1521-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Article L.300-2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le RAPPORT N° 05/3-15 du Député-Maire ;

Sur le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2^{ème} Adjoint au Député-Maire, présenté au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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


ARTICLE 1

Approuve la clôture de la procédure de concertation préalable relative à l'opération de ZAC RHI Petite-Ile.

ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à signer tous documents afférents à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **6 MAI 2005**


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

BILAN DE LA CONCERTATION ZAC RHI PETITE-ILE COMMUNE DE SAINT DENIS

INTRODUCTION

La mise en place d'une opération publique d'aménagement nécessite au préalable une concertation avec le public qui oblige le promoteur à informer la population du projet et à prendre en compte ses remarques et observations.

Cette concertation publique est inscrite dans le Code de l'Urbanisme art L 300-2 et de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

En ce qui concerne l'opération ZAC - RHI Petite-Ile sur la commune de Saint-Denis, il est question de conduire une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre dans un périmètre défini.

Le présent bilan a pour objet de présenter la méthodologie utilisée pour une concertation la plus large possible mais aussi l'évaluation faite de cette concertation.

BILAN DE LA CONCERTATION

La méthode et le planning

La concertation préalable de l'opération ZAC RHI Petite Ile a été ouverte par une délibération du conseil municipal en date du 20/08/2004 , elle a été clôturée le 18/03/2005.

Pour mener cette concertation publique, des permanences se sont tenues à raison de 3 demies journées par semaine sur le site depuis 01/09/2004 au 18/03/2005. Une réunion publique en Novembre 2003 a permis de présenter les objectifs de l'étude pré opérationnelle, suivi de deux autres réunions publiques les 28 Février 2005 et le 1^{er} Mars 2005.

Des annonces légales dans la presse ont permis de communiquer autour du projet et d'informer la population concernée de la tenue de ces réunions publiques. Enfin, un registre a été mis à disposition depuis le 01/09/2004 au Centre Municipal de Petite Ile et des visites de terrain ont permis de communiquer sur le projet et de relever les avis de la population présente à ces visites.

Diverses rencontres avec la population, ont permis de communiquer sur le projet.

Les enjeux du projet

Le terrain, objet de l'étude, se situe à l'entrée Ouest de la Ville de Saint Denis, dans le quartier de Petite Ile. Il s'agit d'un ensemble de bâtiments construits par la SIDR en 1959.

L'étude pré opérationnelle a fait apparaître trois facteurs :

- seules 12% des constructions sont en bon état, 38% en état moyen et 50% en mauvais état et de plus, mêmes les constructions évaluées en bon état nécessitent des travaux d'amélioration.
- 61 personnes ont plus de 60 ans et 28 familles ont un de leurs membres qui est handicapée ; or, les logements ne sont actuellement pas adaptés à ce type de situation.
- 9 familles ont exprimé un besoin en décohabitation, néanmoins 25 autres cas ont été potentiellement identifiés dans un futur proche. Compte tenu du fort attachement de la population à ce quartier, ces décohabitations seront intégrées au projet RHI.

La prise en compte de ces éléments implique de proposer un projet qui regroupe plusieurs types de logements, adaptés aux différentes situations qui existent sur le quartier (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, jeunes en décohabitation, accédants à la propriété...).

De plus, un grand nombre de constructions existantes vont subir de lourdes réhabilitations ou seront détruites et reconstruites.

Le programme futur

Il prendra en compte les contraintes citées ci-dessus et propose un développement harmonieux de ce quartier en se fixant quatre objectifs :

- éradiquer l'insalubrité des habitations et supprimer les risques d'inondations,
- assurer l'accessibilité aux services urbains pour la population du quartier,
- conserver l'identité particulière de ce quartier oublié,
- proposer un programme de constructions qui soit adapté aux résidents actuels, tout en favorisant une certaine mixité sociale.

Le schéma d'aménagement et la recomposition urbaine proposée devraient permettre d'atteindre ces objectifs sans bouleverser la morphologie du quartier et son image.

Le bilan de la concertation

Préalablement à la concertation publique, une réunion d'information a été organisée courant novembre 2003.

Objectif : lancer une étude pré-opérationnelle nécessaire à l'engagement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre.

La démarche : réalisation d'enquêtes individuelles menées par un bureau d'études.

D'autres actions ont par la suite été mises en oeuvre pour concerter avec la population conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme et à la loi SRU.

a) Les réunions du groupe habitants

Un comité a été mis en place dans le but de faire participer la population à travers un comité représentatif, à l'élaboration du projet d'aménagement. La tenue de ces réunions a lieu aux moments forts de l'opération.

La constitution de ce groupe s'est déroulée en deux temps. L'équipe du service Aménagement de la SIDR s'est appuyée sur le président de l'association de quartier qui s'est chargée de repérer des personnes ressources sur le quartier puis 3 autres locataires ont été sollicités par la chargée d'affaires sociales (2 résidents concernés par la première phase et 1 personne représentant les personnes âgées).

A ce jour, ce comité Habitants est composé de 8 habitants du quartier. Cependant, il reste ouvert à toutes personnes intéressées par le devenir de son quartier.

Le comité Habitants s'est réuni à deux reprises, le 16 juin et le 26 octobre 2004. L'avancement du projet d'aménagement et les recueils des différentes remarques des membres sont les principaux points à l'ordre du jour.

Les avis

Le comité habitants est soucieux du devenir de leur quartier. Il est favorable au projet : «résorber l'insalubrité et construire des logements adaptés aux besoins de chaque famille mais pas à n'importe quelles conditions». Il souhaite préserver l'identité et l'authenticité de leur quartier.

Par ailleurs, la population ne souhaite pas voir d'immeubles s'implanter sur le secteur et souhaite garder son mode de vie actuel. De plus, le projet doit se faire au profit des habitants de Petite Ile et non pas favoriser le relogement de population d'autres quartiers.

b) Les visites chez les familles

L'information et la communication sont également passées par le biais de visites à domiciles. Ces rencontres ont permis à la population, de poser des questions et parfois de lever certaines inquiétudes liées au projet d'aménagement de leur quartier et au devenir de leurs cases...

Les avis

Les principales interrogations des familles :

- « que va devenir ma case ? »,
- « va t'on la démolir ? »,
- « Vais-je être relogé à l'extérieur du quartier ? »,
- « est ce que je suis sûre de revenir sur le quartier après le transit ? »
- « Aurais je la possibilité d'améliorer ma case ? »...

Autant de questions qui révèlent l'intérêt porté à cette opération d'aménagement.

Pour les quelques familles aujourd'hui réticentes au projet, un travail d'information et d'explication approfondi a été nécessaire. Ce travail se poursuivra tout au long de l'opération, car la concertation se fait en continu sur le projet.

c) Les permanences

Depuis le 3 mai 2004, la SIDR à travers le chargé d'affaires sociales, tient trois permanences hebdomadaires, le lundi après midi, le mardi et le jeudi matin dans un local MOUS situé sur le site de la RHI Petite Ile.

Depuis le lancement de la concertation, plus de 230 familles ont été reçues en permanence.

Les avis

D'une manière générale, on peut dire que la population est dans l'attente d'un changement. Cependant, les attentes sont précises et concernent particulièrement leurs habitations, vient dans un second temps, les problèmes de VRD.

Sur l'habitat, les avis sont partagés : on relève à la fois des demandes relatives au maintien de l'habitat actuel, des demandes de démolition (en vue de l'accession à la propriété d'un LES), des relogements en locatif sur place ou à proximité... Certaines familles se sont prononcées sur la configuration des futurs logements et souhaiteraient pouvoir disposer d'un espace extérieur privatif qui permette le passage de la cour avant à l'arrière.

Les familles du quartier de Petite Ile sont attachées à leur environnement ce qui explique parfois la difficulté à quitter leur logement même pour un transit. Néanmoins, le travail de concertation mené à travers ces permanences facilite le travail sur le relogement de transit et favorise l'avancement du projet global.

Les interrogations des personnes rencontrées lors des permanences et des visites à domicile sont identiques. Elles revêtent un caractère plus personnel lors de ces visites.

En terme d'équipement dans le quartier, une salle polyvalente répondrait à un besoin dans le quartier.

d) Les visites sur le quartier

Pour des raisons de disponibilité, certaines familles n'ont pu se rendre aux réunions d'information relatives au projet global d'aménagement.

Aussi, des visites sur le terrain dans des espaces de rencontres (terrain de pétanques, kiosque, espaces publics du quartier...) ont permis de dialoguer avec ces familles. Cet exercice a permis de communiquer sur plusieurs aspects du projet.

Les avis

Bien que certaines inquiétudes aient été exprimées, les avis convergent quant à la vétusté des logements existants (problèmes d'inondation, surpeuplement...).

Certains sont partagés entre la possibilité de conserver le logement qu'ils occupent actuellement et la proposition d'un projet plus adapté à leur situation. Par ailleurs, plusieurs familles ont exprimé le désir de devenir propriétaire.

Dans l'ensemble, les discussions permettent de dénouer les inquiétudes et les situations de blocages.

e) Les visites de l'opération RHI Bout de l'Etang

A ce stade de l'opération, nous n'étions pas en mesure de présenter à la population des éléments concrets du projet d'aménagement alors que celle-ci était en attente.

Afin de pallier à ce manque, deux visites d'une opération d'aménagement ont été proposées aux locataires le 27 février et le 1 février 2005. Une note d'information a été distribuée à cet effet.

Un bus a été mis gratuitement à la disposition des locataires afin de favoriser le déplacement. Une quarantaine de personnes ont ainsi participé à ces deux journées.

La visite de cette opération revêt un triple intérêt :

- visite d'une opération RHI réalisée par la SIDR et ses différents produits. Cette opération regroupe des logements en accession à la propriété (LES), des maisons de ville (locatif individuel en bande) et du collectif à deux niveaux ;
- Information sur les produits LES par l'intervention de CASEVO ;
- Rencontre et échange avec les résidents ayant vécu cette expérience RHI (témoignage de transit, des efforts financiers pour achever les travaux, de la satisfaction d'habiter un nouveau logement).

Pour terminer la visite, les familles ont partagé leur repas au cours d'un pique nique à la forêt domaniale à proximité du site.

Les avis

Les participants ont été particulièrement satisfaits de cette visite. Certains se sont rendus compte de la complexité d'une opération et des délais de réalisation.

Le pique-nique a été un moment propice à l'échange entre les familles. Elles ont pu mieux appréhender le produit LES dans lequel les travaux de finitions intérieures sont à réaliser par la famille.

Elles ont pu se faire une idée de ce que pourrait être Petite Ile au terme de l'opération. Aussi, certaines personnes ont émis l'idée d'une démolition totale du quartier de Petite Ile pour ainsi éviter le sentiment d'inégalité.

f) Les réunions publiques du 28 février et du 1^{er} mars 2005

Conformément à la délibération du conseil municipal qui ouvrait la concertation et fixait les modalités de cette dernière, deux réunions publiques ont eu lieu aux dates indiquées ci-dessus.

Ces réunions avaient pour but :

- d'informer la population sur l'évolution du projet sur le plan du phasage, d'un point de vue technique mais aussi des différents projets habitat envisageable,
- de recueillir les avis des familles présentes à ces réunions.

La population s'était déplacée en nombre puisque on a pu comptabiliser près de 140 familles aux deux réunions. Etaient également présents, les techniciens de la Ville, de la DDE, et de la SIDR.

Les avis

Lors de la première réunion (le 28 février 2005), environ une centaine de familles était présente. Quelques familles se sont exprimées principalement sur le devenir de leur case, et les raisons pour lesquelles leur habitation sera détruite.

Cela a également permis de préciser que le travail se ferait en partenariat avec les habitants, pour faire évoluer chaque projet individuel.

D'autres revendications ont été relevées, elles concernaient :

- le problème d'inondations à chaque grosse pluie,
- les possibilités de maintenir ou non les cases,

- la destruction totale des cases,
- les raisons pour lesquelles on démolissait quelques habitations et pas d'autres...
- le projet individuel de chacun...

On a constaté lors de ces réunions publiques que de nombreuses familles s'inquiétaient du devenir de leur quartier malgré tout le travail d'information mener en amont. Cela s'explique par le fait qu'aucune phase concrète n'a vu le jour depuis les derniers échanges de novembre 2003 avec la population.

Lors de la deuxième réunion du 01/03/2005, 40 familles étaient présentes et le débat a pu s'installer autour des mêmes thèmes abordés lors de la première réunion.

Ces réunions ont permis de communiquer et de concerter une fois de plus avec la population.

g) Les registres

Un registre déposé au local MOUS et à la mairie annexe de Petite Ile, permettait aux familles concernées par l'opération ZAC - RHI de s'exprimer sur ce projet en notant leurs observations sur un registre. Il a été mis à disposition du public à la date du 1^{er} septembre 2004 jusqu'au 18 mars 2005.

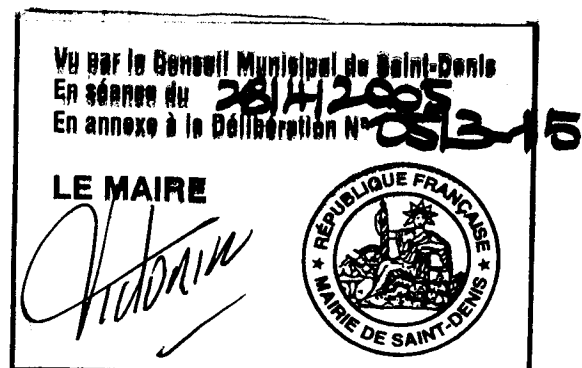
Les avis

Aucune observation n'a été relevée dans les registres mis à disposition de la population.

CONCLUSION

A l'issue de cette phase de concertation relative au projet d'aménagement de la ZAC RHI Petite Ile ; la population n'a émis aucune objection à l'élaboration et la concrétisation de ce projet.

L'ensemble des observations émises ont été régulièrement prises en compte afin de faire évoluer le projet et de l'enrichir sans remettre en cause les grandes orientations liées à la Résorption de l'Habitat Insalubre.



ANNEXES :

Les éléments ayant permis d'informer la population sur le projet sont disponibles et peuvent être consultés au Service D.S.U.H. Tél : 0262 40 05 80 FAX : 0262 40 07 60.