

RAPPORT N° 05/7-10
au Conseil Municipal

OBJET

**RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES
VALIDATION DE L'ETUDE PRE-OPERATIONNELLE
VALIDATION DU PROJET ET DU BILAN FINANCIER
DEMANDE DE SUBVENTION**

Par Délibération n° 03/2-14 du 6 mai 2003, vous avez autorisé le lancement d'une étude pré-opérationnelle relative à la restructuration des lotissements « Hyacinthe » et « Caramboles ».

Historiquement, le quartier du Chaudron s'est construit sur un ancien domaine agricole. A la suite au passage du cyclone « Hyacinthe », au début des années quatre-vingts, un certain nombre de logements précaires ont été détruits. Ainsi, les secteurs dits « Hyacinthe » et « Caramboles » comptent des logements construits dans l'urgence qui, au fil du temps, se sont lentement dégradés (Longanis, Badamiers et Caramboles).

Une concertation préalable a été lancée le 28 avril 2005, afin de déterminer avec la population les différentes problématiques du secteur.

Il apparaît d'ores et déjà que les lotissements de Hyacinthe et de Caramboles se caractérisent par :

- un habitat insalubre,
- des problèmes d'accès, de réseaux défectueux et de stationnement,
- une population à faibles ressources.

Aujourd'hui, les maisons en rez-de-chaussée identifiées en mauvais état doivent faire l'objet d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI). De manière générale, les maisons nécessitent une intervention, voire une démolition.

Les caractéristiques de ces trois lotissements figurent dans le tableau suivant :

	Hyacinthe		Caramboles	Total
	Badamiers	Longanis		
Surface (hectare)	0,8	1,5	1,6	3,9
Nombre de parcelles	48	57	101	206
Population (estimation)	155	242	341	738
Densité (logement/ hectare)	60	38	63	
Ménages recensés	47	53	97	197

RAPPORT N° 05/7-10

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence les éléments suivants :

- composante du bâti : 2/3 classés en moyen à médiocre sur les lotissements Badamiers/ Longanis, alors que sur Caramboles il est de 50 % - encombrement du parcellaire ;
- composante économique : population à très faibles revenus, peu d'actifs (70 % de sans emplois) ;
- composante démographique et sociale : population vieillissante (12 % 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 contrebas : le foncier est insuffisant et marqué par une faiblesse en terme de disponibilités foncières, et enfin un ensemble de maisons constituées en bandes et rendant des interventions ponctuelles difficiles ;
- la plupart des logements sont inondables ;
- mauvais état des réseaux d'assainissement ;
- attente forte de la population sur la restructuration du quartier.

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

- restructuration urbaine du quartier,
- suppression envisagée de certains logements,
- réhabilitation des logements en mesure de l'être,
- réhabilitation de l'ensemble des réseaux secs et humides,
- réalisation de programmes neufs en accession et location en réponse aux besoins de la population,
- réalisation de logements adaptés pour les personnes âgées et handicapées,
- actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une MOUS.

RAPPORT N° 05/7-10

Engagement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre

Sur la base des études pré-opérationnelles, la Commune lance la réalisation de l'opération de RHI Hyacinthe/ Caramboles.

Pour ce faire, elle se propose de passer avec l'aménageur retenu lors de la consultation, une Concession 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.

Le programme des actions et travaux d'aménagement, qui serait ainsi confié à l'aménageur retenu, prévoit dans le périmètre défini en annexe :

- la réalisation des études nécessaires à la réhabilitation de « Hyacinthe » et de « Caramboles » ;
- l'aménagement complet des terrains au plan des réseaux secondaires, 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'acquisition/ amélioration des logements existants ou à construire dans le périmètre ;
- la réalisation de travaux d'infrastructures secondaires nécessaires ;
- les actions de concertation, de communication et d'animation propres à favoriser l'adhésion des familles au projet.

La durée de cette opération est de cinq ans.

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

	Hyacinthe		Caramboles	Total
	Badamiers	Longanis		
LES	14	15	9	38
Acquisitions/ améliorations			70	70
LLTS « maisons de ville »	24	37	14	75
LLTS collectifs		85	8	93
Total	38	137	101	276

soit un total de 276 logements.

RAPPORT N° 05/7-10

Bilan financier prévisionnel de mise en œuvre du programme

PRODUITS	€ HT
Cessions	2 558 500,00
Autres produits	599 774,00
Participation de la Commune au déficit	555 853,00
Participation complémentaire de la Commune	158 400,00
Subvention de l'Etat	2 223 413,00
Total PRODUITS	6 095 940,00

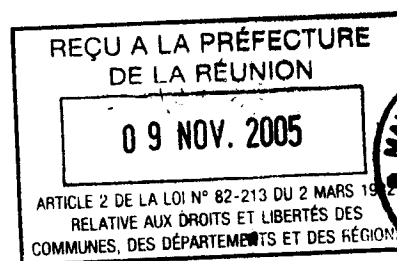
CHARGES	€ HT
Acquisitions	866 083,00
Maîtrise d'œuvre	542 045,00
Travaux	3 714 517,00
Aides aux familles	170 000,00
Honoraires divers	715 023,00
Frais divers	88 272,00
Total CHARGES	6 095 940,00

La participation totale de la Commune à l'opération s'élève à 963 955,00 € TTC.

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 d'engager la RHI Hyacinthe/ Caramboles 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.

Je vous demande donc d'approuver l'engagement de la RHI Hyacinthe/ Caramboles, son programme, son périmètre, son bilan prévisionnel et la participation de la Commune à l'opération et de m'autoriser à demander à l'Etat le montant de la subvention correspondante, soit un montant de 2 223 413,00 € HT.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Pour le Député-Maire absent
Le Premier Adjoint



Jacques MOREL

**DELIBERATION N° 05/7-10
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 3 novembre 2005**

OBJET

**RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES
VALIDATION DE L'ETUDE PRE-OPERATIONNELLE
VALIDATION DU PROJET ET DU BILAN FINANCIER
DEMANDE DE SUBVENTION**

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° 05/7-10 du Député-Maire ;

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

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve le lancement de la RHI Hyacinthe/ Caramboles, le périmètre, le bilan prévisionnel en dépenses et recettes, le programme, ainsi que la participation de la Commune à l'opération pour une durée de cinq ans.

ARTICLE 2

Approuve le montant prévisionnel de participation de la Commune, soit 963 955,00 € TTC.

ARTICLE 3

Autorise le Député-Maire à solliciter une subvention auprès de l'Etat pour le financement de la RHI ainsi que de la MOUS, d'un montant de 2 223 413,00 € HT.

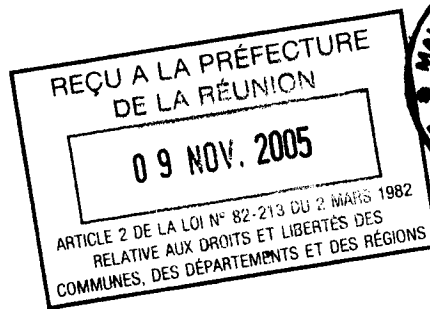
DELIBERATION N° 05/7-10

ARTICLE 4

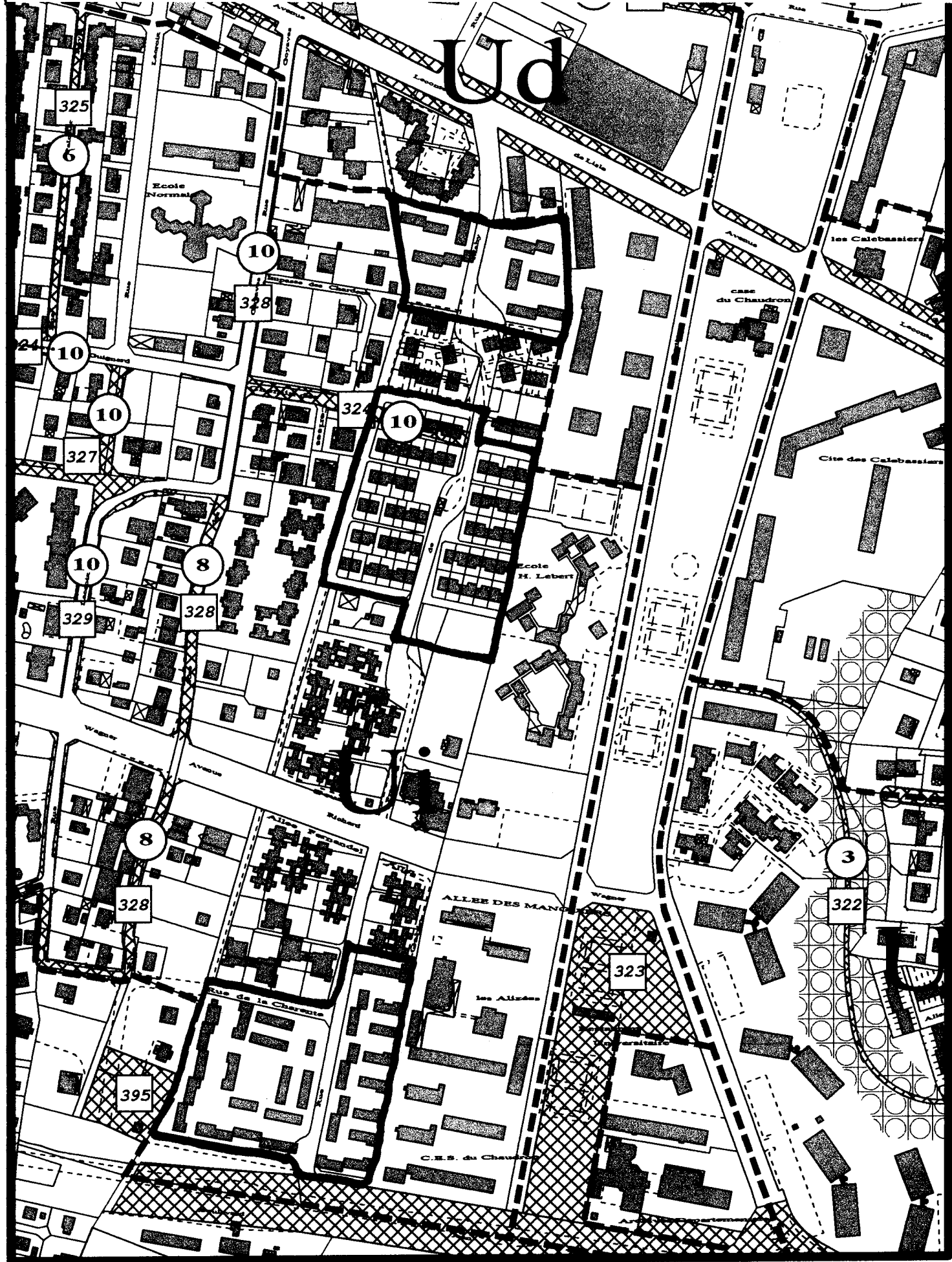
Autorise le Député-Maire à signer tous les documents se rapportant à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le - 8 NOV. 2005

Pour le Député-Maire absent
Le Premier Adjoint



Jacques MOREL



RHI HYACINTHES CARAMBOLES . PERIMETRE