

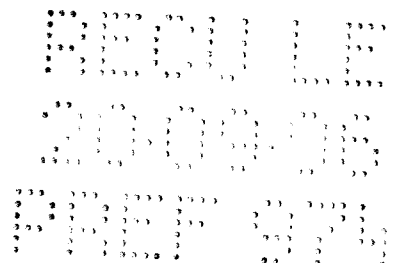
**RAPPORT N° 06/5-04**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**RHI DE SAINT-BERNARD**

**LANCEMENT DE L'ETUDE PRE-OPERATIONNELLE**  
**(2EME TRANCHE)**

**PROLONGATION DE LA MOUS**



**Préambule**

Par Délibération en séance du 28 septembre 2001, la Commune a décidé d'engager une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre du Bourg de Saint-Bernard et de réaliser les équipements nécessaires à l'aménagement des terrains dits « WONG HOI » en surplomb de la Léproserie pour permettre le relogement de 170 familles environ dont l'habitat est insalubre, ainsi que les travaux nécessaires à rendre possible l'amélioration ou la reconstruction sur place des maisons qui au plan réglementaire et technique peuvent l'être. A cet effet, elle a décidé la création d'une opération de RHI par Délibération en séance du 28 septembre 2001.

Par Délibération en séance du 28 septembre 2001, la Commune a décidé, en application des dispositions des Articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, de confier à la SODIAC la réalisation dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, d'une partie des tâches d'aménagement de la RHI du Bourg de Saint-Bernard.

Le programme de logements prévu se décomposait en 170 logements aidés neufs pour le relogement, et 60 pour l'amélioration ou la reconstruction en secteur diffus.

Par ailleurs, la réalisation de cette opération s'est accompagnée par la mise en place d'un dispositif MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) ayant pour objectif d'accompagner les familles dans leur projet résidentiel pendant toute la durée de l'opération jusqu'à leur relogement définitif.

**I LE FINANCEMENT DE LA 1ERE TRANCHE**

La Commune a sollicité l'Etat pour l'accompagner dans cette démarche de Résorption de l'Habitat Insalubre.

## RAPPORT N° 06/5-04

Ainsi, par Arrêté de subvention n° 010993 DDE/SG-CCP en date du 8 janvier 2002, l'Etat a attribué une subvention d'un montant de 6 156 958.46 € pour le financement d'une 1ère tranche de RHI sur le quartier de Saint-Bernard sur la base d'un bilan prévisionnel pour un montant de dépenses totales de 9 085 808.98 € HT. Cet Arrêté mentionnait l'obligation de réalisation de l'opération dans un délai de 5 ans.

### II L'AVANCEMENT DE LA 1ERE TRANCHE OPERATIONNELLE

Engagée depuis plus de 4 ans, l'opération de RHI est en phase d'achèvement de la 1ère tranche de réalisation. Conformément aux objectifs annoncés, cette phase a consisté principalement en :

- la mise en œuvre d'une opération de 20 logements provisoires et temporaires suite au passage du cyclone DINA ;
- la création puis à la réalisation d'une ZAC de 170 logements en parcelles individuelles répondant aux besoins et à la demande en relogements des familles prioritaires en situation d'insalubrité ;
- l'aménagement de deux secteurs occupés par 70 familles situés au centre bourg de Saint-Bernard dans le cadre d'une démarche d'amélioration de l'habitat ;
- le traitement en diffus de projets d'amélioration ;
- la mise en œuvre d'un projet de développement et de structuration du bourg de Saint-Bernard.

Enfin, l'opération de RHI a nécessité la mise en place d'une équipe de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale chargée, en priorité, d'accompagner les 580 familles recensées initialement dans leur projet résidentiel (relogement en accession sociale à la propriété, en amélioration, ou en locatif).

Ainsi au 1er août 2006, l'avancement de la 1ère tranche de RHI se traduit concrètement par :

- la livraison de 20 logements modulaires provisoires DINA ;
- l'achèvement total des travaux d'aménagement de la ZAC de 170 logements attribués en totalité aux familles enquêtées dans le cadre de la RHI ;
- l'achèvement des travaux d'amélioration en secteur occupé sur le premier site concernant 22 familles recensées en situation d'insalubrité et démarrage des travaux sur un deuxième site concernant 45 familles occupant des logements insalubres ;

## **RAPPORT N° 06/5-04**

- la livraison de 112 logements sociaux sur la ZAC et prévision de 20 logements en livraison avant le 31 décembre 2006, restent 38 logements à livrer en 2007 ;
- les démolitions de plus de 50 cases insalubres irrémédiables et nettoyage de terrain ;
- le relogement de 153 familles (y compris des familles en logements provisoires) ;
- le démarrage imminent d'un programme d'aménagement de la Rue Père Raimbault.

### **III LA NECESSITE DE PROLONGER LA MISSION DE MOUS DE LA 1ERE TRANCHE**

D'ores et déjà, au vue de l'avancement en 2006 du programme de cette 1ère tranche, il apparaît que les derniers Logements Sociaux liés au relogement des familles prioritaires de la RHI seront livrés en 2007. Le décalage entre la livraison des logements et les travaux d'aménagement des terrains d'accueil s'explique par les difficultés conjoncturelles que connaît le logement social depuis quelque temps (difficultés à monter les programmes, appel d'offres infructueux pour la construction des logements, entreprises en difficultés). De fait, la mission d'accompagnement au relogement des familles attributaires de ces logements, financé dans le cadre de l'opération 1ère tranche ne pourra se poursuivre que dans le cadre d'une prorogation accompagnée d'un financement spécifique.

### **IV LA NECESSITE DE POURSUIVRE LA RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE DANS LE CADRE D'UNE 2EME TRANCHE OPERATIONNELLE**

Le programme de cette 1ère tranche ne pouvait pas répondre, dans le délai imposé, à l'ensemble de la problématique de l'insalubrité du quartier. Ainsi, des poches d'insalubrité identifiées dans le cadre du recensement général des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre réalisé sur le quartier n'ont pas été résorbées. Ces sites, en majorité, concernent des terrains privés dont le statut de propriété n'est pas régularisé (succession non réglée depuis très longtemps ou indivisions très anciennes). Une intervention sur ces secteurs ne peut s'envisager que dans le cadre d'une 2ème tranche d'opération RHI.

La réactualisation du recensement permet d'estimer le nombre de logements insalubres restant sur le quartier à environ 330.

## RAPPORT N° 06/5-04

Une 2ème tranche opérationnelle serait multisites dans le quartier. Son périmètre doit se caler sur les poches d'insalubrité recensées initialement auxquelles pourront s'adjoindre des secteurs à potentialités pour la réalisation de programme de logements locatifs sociaux et d'équipements afin de répondre aux besoins en relogements et en décohabitation qui n'ont pas été pris en compte dans la première tranche, mais aussi pour les besoins futurs concernant des impossibilités de relogements sur place (liés à des problèmes réglementaires ou foncier).

### **V LE CONTENU ET LES OBJECTIFS DE L'ETUDE PRE-OPERATIONNELLE DE LA 2EME TRANCHE DE LA RHI DE SAINT-BERNARD**

L'étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'une 2ème tranche de RHI sur le quartier de Saint-Bernard doit permettre de définir :

- un périmètre multisites d'intervention ;
- les procédures à mettre en place (procédures foncières, d'urbanisme, procédures contractuelles...);
- un programme d'aménagement accompagné d'un programme de logements (amélioration, construction neuves, typologie de logements) ;
- un bilan prévisionnel des dépenses ;
- un plan de financement ;
- un planning de réalisation ;
- un projet résidentiel ou un plan de relogement pour les familles concernées.

### **VI LA METHODOLOGIE PROPOSEE**

1. définir un périmètre d'étude ; pour ce faire, il s'agit :
  - a. de partir des poches d'insalubrité résiduelles de la cartographie initiale du recensement ZHPI non résorbées qui présentent des potentialités en terme d'aménagement sur place (zone constructible au PLU et PPR) ; ces poches sont identifiées et représentent une superficie globale d'environ 15 ha ;
  - b. de rechercher à partir du PLU les secteurs présentant des potentialités à court et moyen termes pour la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation logements ; les terrains identifiés à ce stade représentent une superficie d'environ 14 ha ;

2. lancer des études techniques :
  - a. afin d'évaluer leur potentialité en terme d'aménagement et de construction, ou réhabilitation des logements existants (levés topo, études de maîtrise d'œuvre, études géotechniques) ;
3. réactualiser ou compléter les enquêtes sociales au titre de la MOUS auprès des familles identifiées dans les périmètres :
  - a. compte tenu des enquêtes sociales réalisées dans le cadre de la MOUS en 1ère tranche, c'est environ 300 familles qui sont concernées par un projet de logement dans le cadre de la 2ème tranche ;
4. établir un programme d'intervention global décliné pour chaque site :
  - a. sur la base d'une grille multicritères qui sera proposée pendant la phase d'étude ; chaque site sera analysé ;
  - b. une cartographie croisée avec l'ensemble des contraintes et potentialités sera établie ;
5. proposer un bilan RHI 2ème tranche consolidé et par site accompagné d'un cadre de procédure et d'un planning de réalisation ;
6. établir un dossier de demande subvention.

Cette étude devra être cohérente avec la vision stratégique du développement du quartier. Un Contrat de Bourg a été validé en 2003. Dans le cadre de projet de développement, des actions et interventions complémentaires à l'opération de RHI ont été proposées. Cette étude de 2ème tranche opérationnelle de RHI devra intégrer ces éléments y compris les nouvelles orientations liées à la mise en place du projet Tram Train.

## **VII LES OBJECTIFS ET LE CONTENU DE LA PROROGATION DE LA MISSION DE MOUS**

La prolongation de la mission MOUS s'avère nécessaire afin de poursuivre en 2007 le travail social engagé pendant les 5 premières années, dans l'attente d'un nouveau dispositif articulé avec le programme de la 2ème tranche.

Cette prorogation pour l'année 2007 s'articule autour des missions suivantes :

1. accompagnement social au relogement des familles sur la ZAC dans les logements sur les dernières livraisons 2007 ;

## RAPPORT N° 06/5-04

2. étude des candidatures pour l'attribution des LLS (22 logements LLS de la ZAC) ;
3. entrée dans les logements LES :
  - a. poursuite des actions de préparation au relogement par des réunions collectives d'information en lien avec la SIDR ;
  - b. mise en place des actions de finition de logement ;
4. poursuite du travail sur les projets des familles avec les partenaires sociaux pour un relais à terme de la MOUS ;
5. montage et suivi des projets amélioration en diffus (environ 100 dossiers) :
  - a. orientation des familles ;
  - b. suivi avec les opérateurs ;
  - c. intermédiaire auprès des différents intervenants ;
  - d. poursuite des régularisations foncières ;
6. poursuite des actions sur les périmètres des îlots de restructuration :
  - a. cession des LTS, montage des LES et amélioration particulièrement le montage des dossiers amélioration lourde LBU ;
7. implication de la MOUS dans les projets d'intérêt général :
  - a. les équipements de proximité de la ZAC, les projets avec les écoles ;
  - b. le Jardin Botanique ;
8. définition des projets de logements pour les familles de la 2ème tranche de RHI :
  - a. réactualisation des enquêtes, analyse fine des besoins, souhaits et potentialités ;
  - b. élaboration d'un plan de relogement pluriannuel sur la durée de la 2ème tranche de RHI ;
  - c. proposition d'une Convention d'Objectifs pour la 2ème tranche.

**VIII LE CADRE DE REALISATION DE L'ETUDE,  
LE COUT PREVISIONNEL,  
LE PLAN DE FINANCEMENT  
ET LA DUREE**

Cette étude sera réalisée par la SODIAC dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement approuvée par le Conseil Municipal en séance du 28 septembre 2001. Cette mission d'étude est prévue à l'Article 2 mission de l'aménageur - § d.

Le montant des études pré-opérationnelles est estimé à 84 000 € HT réparti sur les missions suivantes :

<p><b><u>Mission de géomètre</u></b></p> <p>Levers topographiques à partir de prises de vues aériennes et de restitution vectorielles :</p> <p>a. sur des sites à potentialités à court terme (zone Um) et moyen terme (zone A) environ 14 ha</p> <p>b. sur les poches d'insalubrité identifiées où seront réalisés des programmes d'aménagement et de logements environ 15 ha</p>	<p>28 000,00 €</p>
<p><b><u>Mission de BET VRD</u></b></p> <p>– Diagnostic ayant pour objectif de déterminer les secteurs nécessitant :</p> <p>a. une remise à niveau des réseaux existants,</p> <p>b. la création d'infrastructures primaires et secondaires,</p> <p>c. le renforcement d'infrastructures primaires sur l'ensemble des réseaux</p> <p>d. voirie : diagnostic des voies existantes par nature et type,</p> <p>e. assainissement des eaux pluviales, assainissement des eaux usées, alimentation en eau potable,</p> <p>f. électricité, moyenne et basse tensions, éclairage public, PTT.</p>	<p>28 000,00 €</p>

<p><b><u>Mission de BET VRD</u></b> (suite)</p> <p>Le diagnostic réseaux devra donc établir la présence ou non des différents réseaux concernés mais devra également préciser leur capacité résiduelle d'alimentation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet et estimatif des travaux sur les sites qui seront retenus.</li> </ul> <p>Le rendu sera effectué au 1/1000<sup>ème</sup> et 1/500<sup>ème</sup> sur les poches dont la superficie est inférieure à 2 ha.</p> <p>Le BET devra s'attacher à proposer un parcellaire pour les sites recensés ayant pour vocation un maintien en place des occupants.</p> <p>Réalisation d'APS VRD sur les périmètres opérationnels (poches identifiés) avec proposition de parcellaire.</p> <p>Surface d'étude : environ 30 ha.</p>	<p>(pour mémoire, confer page précédente)</p> <p>28 000,00 €</p>
<p><b><u>Mission d'études géotechniques</u></b></p> <p>Sur les zones de relogement pressenties, il conviendra de mener des investigations complémentaires pour permettre une cartographie opérationnelle au 1 000<sup>ème</sup> (mission type G 11) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. redéfinir les limites des périmètres de relogement si nécessaire ou les confirmer ;</li> <li>b. prescrire les précautions à prendre (préconisations techniques pour la mise en place d'un assainissement individuel) ;</li> <li>c. définir les capacités maximales d'occupation du ou des sites</li> </ul>	<p>8 000,00 €</p>



<p><b><u>Mission d'urbanisme et d'architecte</u></b></p> <p>Sur les secteurs à potentialités, une réflexion en termes d'aménagement global sera réalisée.</p> <p>Un schéma d'aménagement lié à une étude de capacité sera proposé au 1/1000<sup>ème</sup> avec une programmation de logements et équipements.</p>	<p>15 000,00 €</p>
<p><b><u>Frais divers</u></b></p> <p>Reproduction de documents, tirage plans, communication.</p>	<p>5 000,00 €</p>

L'Etat sera sollicité pour un financement à hauteur de 80 % du montant HT de l'étude soit 67 200,00 € de subvention. La participation de la Commune sera de 16 800,00 € HT.

La durée prévisionnelle de l'étude est de 10 mois à partir de l'obtention de l'Arrêté de subvention.

**IX LE CADRE DE REALISATION,  
LA PROROGATION DE LA MISSION MOUS,  
LE BUDGET  
ET LE PLAN DE FINANCEMENT**

Dans le cadre de l'approbation ? en Conseil Municipal du 22 juin 2006, de l'Avenant n° 4 à la Convention Publique d'Aménagement de la RHI Saint-Bernard, le montant de rémunération de la prorogation de la mission MOUS, confiée à la SODIAC, dans le cadre de la CPA, a été arrêté à 91 469,00 € HT.

L'Etat sera sollicité pour un financement à hauteur de 80 % du montant HT de la mission soit 73 175,20 € HT € de subvention. La participation de la Commune sera de 18 293,80 € HT.

Au vu de ces informations, je vous demande :

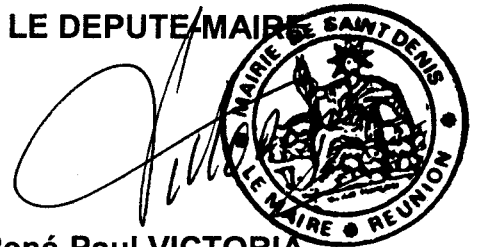
- d'approuver l'engagement de l'étude pré-opérationnelle de la 2ème tranche de RHI sur le quartier de Saint-Bernard, son périmètre, ses objectifs, son coût, son plan de financement ;

## RAPPORT N° 06/5-04

- d'approuver la prorogation de la mission de MOUS, ses objectifs, son coût, son plan de financement ;
- de m'autoriser à solliciter les subventions afférentes auprès de l'Etat ;
- de confier cette étude à la SODIAC dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement approuvé le 28 septembre 2001 ;
- d'autoriser la SODIAC à percevoir directement les subventions relatives à cette étude pour le compte de la collectivité.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer

LE DEPUTE-MAIRE



René-Paul VICTORIA

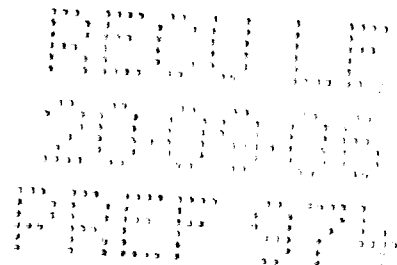
DELIBERATION N° 06/5-04  
du Conseil Municipal  
en séance du lundi 11 septembre 2006

**OBJET**

**RHI DE SAINT-BERNARD**

**LANCEMENT DE L'ETUDE PRE-OPERATIONNELLE  
(2EME TRANCHE)**

**PROLONGATION DE LA MOUS**



**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° 06/5-04 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve l'engagement de l'étude pré-opérationnelle de la 2ème tranche de RHI sur le quartier de Saint-Bernard, son périmètre (joint en annexe), ses objectifs, son plan de financement, son coût prévisionnel global de 84 000,00 € HT (soit 91 140,00 € TTC).

**ARTICLE 2**

Approuve la prorogation de la mission de MOUS, ses objectifs, son plan de financement, son coût de 91 469,00 € HT.

## DELIBERATION N° 06/5-04

### ARTICLE 3

Autorise le Député-Maire à solliciter les subventions afférentes auprès de l'Etat, au titre des études pré-opérationnelles de RHI suivant le plan de financement suivant :

- coût total HT		175 469,00 €,
- Etat	80 %	140 375,20 €,
- Commune	20 %	35 093,80 €.

### ARTICLE 4


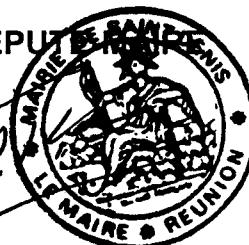
Décide de confier, conformément à l'Avenant n° 4 (approuvé le 22 juin 2006), cette étude et la prorogation de la mission MOUS à la SODIAC dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement approuvée le 28 septembre 2001.

### ARTICLE 5

Autorise la SODIAC à percevoir directement les subventions relatives à cette étude pour le compte de la collectivité.

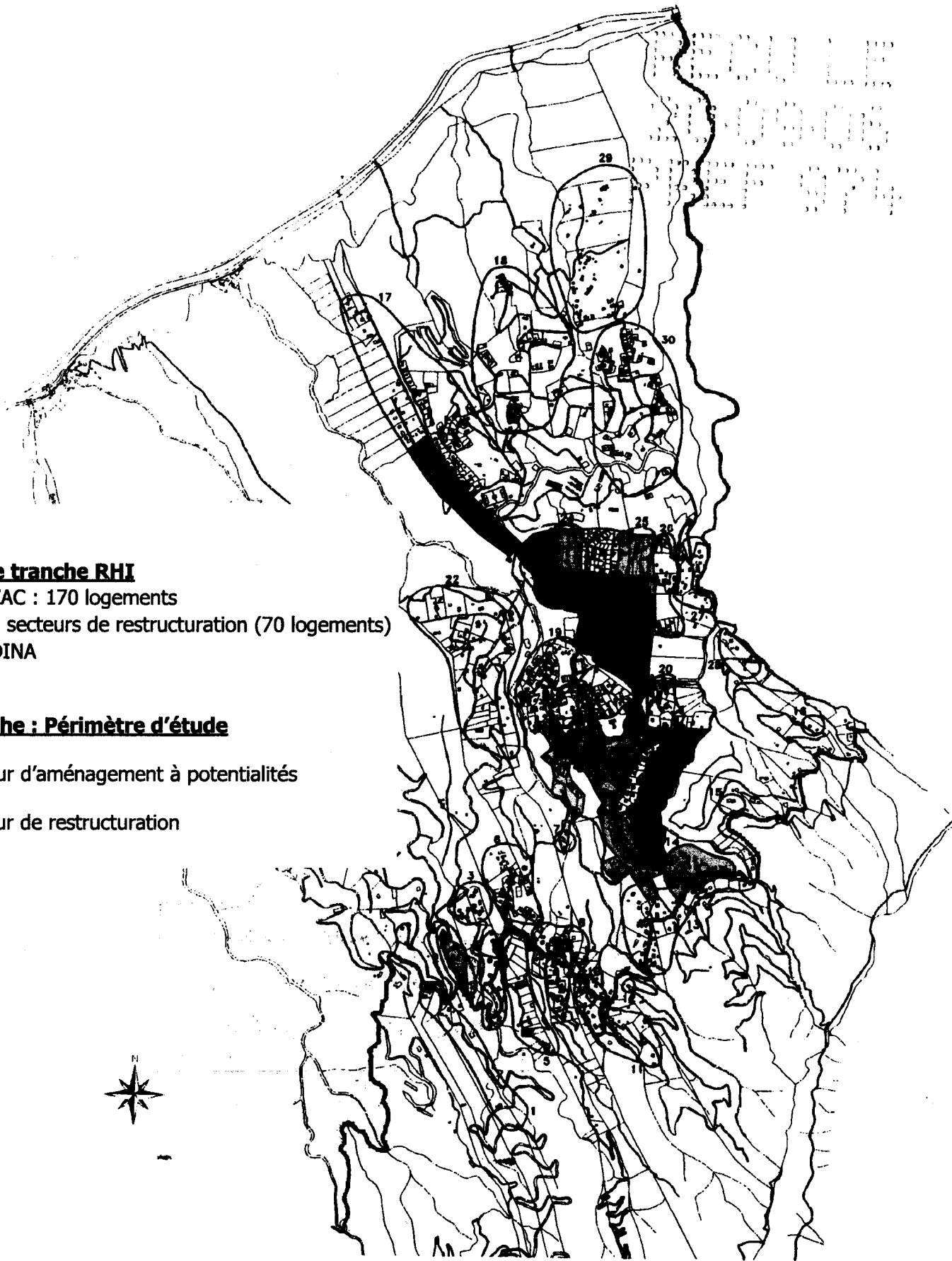
---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le **18 SEP. 2006**

  
  
**René-Paul VICTORIA**

# Saint Bernard

## Périmètre étude 2ème tranche RHI



### **1ère tranche RHI**

- ZAC : 170 logements
- 2 secteurs de restructuration (70 logements)
- DINA

### **2ème tranche : Périmètre d'étude**

**■** Secteur d'aménagement à potentialités

**▨** Secteur de restructuration