

OBJET

LTS LETCHIS / ANANAS (MOUFIA)

**ETUDE DE FAISABILITE
PREALABLE A UNE OPERATION DE RESORPTION
DE L'HABITAT INSALUBRE**

I – CONTEXTE

Les lotissements Letchis et Ananas sont situés sur le Moufia dans un secteur semi-urbain, de part et d'autre de la rue des Eglantines. Ils comptent respectivement 103 et 82 logements LTS (logements très sociaux) mis en service entre 1982 et 1983.

Erigé en bail à construction sur un foncier appartenant à la SIDR, ce patrimoine géré par la Ville a été rétrocédé de façon définitive au propriétaire du terrain au terme du contrat, le 31/12/2004.

L'intention initiale de la Ville concernant ces lotissements était de proposer la vente des logements aux familles occupantes.

Cet objectif est toujours soutenu par la Ville. En préalable à la cession, elle a programmé une phase de réhabilitation des logements.

En 2004, afin de mieux cerner le niveau de dégradation de chaque logement, un diagnostic « bâti et VRD » a été réalisé à l'initiative de la Ville et en partenariat avec la SIDR (rendu en mars 2005).

Pour être complet, un diagnostic social réalisé fin 2004, a permis de définir le profil des occupants et leur projet résidentiel.

Certains logements ont fait l'objet de travaux par leurs occupants, soit d'extension, soit d'amélioration.

Cependant, le niveau d'intervention sur le bâti est inégal selon les logements et d'un lotissement à l'autre.

De même, le vieillissement des logements est variable selon le niveau d'entretien et l'appropriation qu'en a fait chaque famille.

Face à l'attente des familles, la Ville souhaite aller plus loin dans la démarche engagée.

A travers le lancement d'une étude, elle souhaite actualiser et compléter le premier diagnostic afin d'aboutir d'un point de vue administratif et technique, à une méthode d'intervention et sur le plan financier à un montage qui rende viable l'intégralité des travaux à réaliser.

RAPPORT N° 08/7-38

II – Objectifs

Pour chaque lotissement, l'étude doit permettre d'affiner le diagnostic technique et sociale déjà réalisé, et de déterminer le niveau d'insalubrité des logements, condition préalable nécessaire à l'engagement éventuelle de toute procédure RHI.

Le diagnostic à réaliser et les propositions d'intervention devront intégrer la volonté de vente des logements.

L'étude a pour finalité :

- la définition d'un mode opératoire adapté
- la préparation des constats d'insalubrité si tel est le cas
- la préparation et la mise en oeuvre partielle ou totale de la phase opérationnelle de relogement
- la définition d'un projet d'aménagement urbain, immobilier et social
- la concertation avec les habitants sur leurs attentes, besoins en logement et sur l'aménagement du quartier
- la préparation de la convention d'objectifs RHI ou autre type de document contractuel support.

A ce stade, il s'agit d'avoir une vision à l'échelle de chaque parcelle, ce qui devrait permettre ainsi d'élaborer le programme d'amélioration et/ou de démolition ainsi que le plan de relogement transitoire ou définitif de chaque ménage.

III – Contenu de l'étude

L'étude doit préciser et détailler le contenu des documents le constituant :

- enquêtes sociales des familles sur la base des analyses du bâti/foncier/VRD
- projet d'aménagement
- bilan financier
- échéancier de l'opération
- conditions de gestion du quartier après revente des logements

Un cahier des charges précis le contenu de l'approche social ainsi que le niveau de rendu pour l'analyse du bâti et du foncier d'une part, l'analyse des VRD d'autre part.

Sur la base de ces éléments un projet d'aménagement sera élaboré ainsi que le bilan financier correspondant et l'échéancier de l'opération.

L'étude sera réalisée dans un délai de 6 mois maximum à compter de l'obtention des financements.

Le cahier des charges est joint en annexe à la délibération.

Le montant de l'étude pour l'élaboration d'un schéma de développement durable est estimé à 180 000 € HT. Un dossier de demande de financement sera transmis à la Direction Départementale de l'Equipement pour une subvention attendue à hauteur de 50 % du montant HT de l'étude, soit 90 000 €.

La participation de la Commune s'élève à 90 000 € HT.

RAPPORT N° 08/7-38

Je vous demande donc :

- d'approuver, l'engagement d'une étude de faisabilité pour une opération de résorption de l'habitat insalubre sur les lotissements LTS Letchis et Ananas.
- d'approuver le montant prévisionnel de l'étude de 180 000 € HT,
- d'autoriser le lancement d'une consultation pour retenir un bureau d'études compétent,
- d'approuver la participation de la Commune à l'opération à hauteur de 90 000 € HT,
- d'autoriser le Maire à solliciter la subvention auprès de l'Etat,
- d'autoriser le Maire à signer tous actes y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

OBJET

LTS LETCHIS / ANANAS (MOUFIA)

**ETUDE DE FAISABILITE
PREALABLE A UNE OPERATION DE RESORPTION
DE L'HABITAT INSALUBRE**

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 l'Article L. 311-1 et R. 311-2, R 311-5

Sur le RAPPORT N° 08/7-38 du Maire ;

Vu le Rapport de Madame Monique ORPHE, 1^{ère} Adjointe au Maire, présenté au nom des Commissions Aménagement / Développement durable et Affaire Générale / Entreprise Municipale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve l'engagement d'une étude de faisabilité pour une opération de résorption de l'habitat insalubre sur les lotissements LTS Letchis et Ananas.

ARTICLE 2

Approuve le montant prévisionnel de l'étude de 180 000 € HT.

ARTICLE 3

Autorise le lancement d'une consultation pour retenir un bureau d'études compétent.

ARTICLE 4

Approuve la participation de la Commune à l'opération à hauteur de 90 000 € HT.

DELIBERATION N° 08/7-38

ARTICLE 5

Autorise le Maire à solliciter la subvention auprès de l'Etat.

ARTICLE 6

Autorise le Maire à signer tous actes y afférents.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **24 OCT. 2008**

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978
relative à l'accès à l'information.

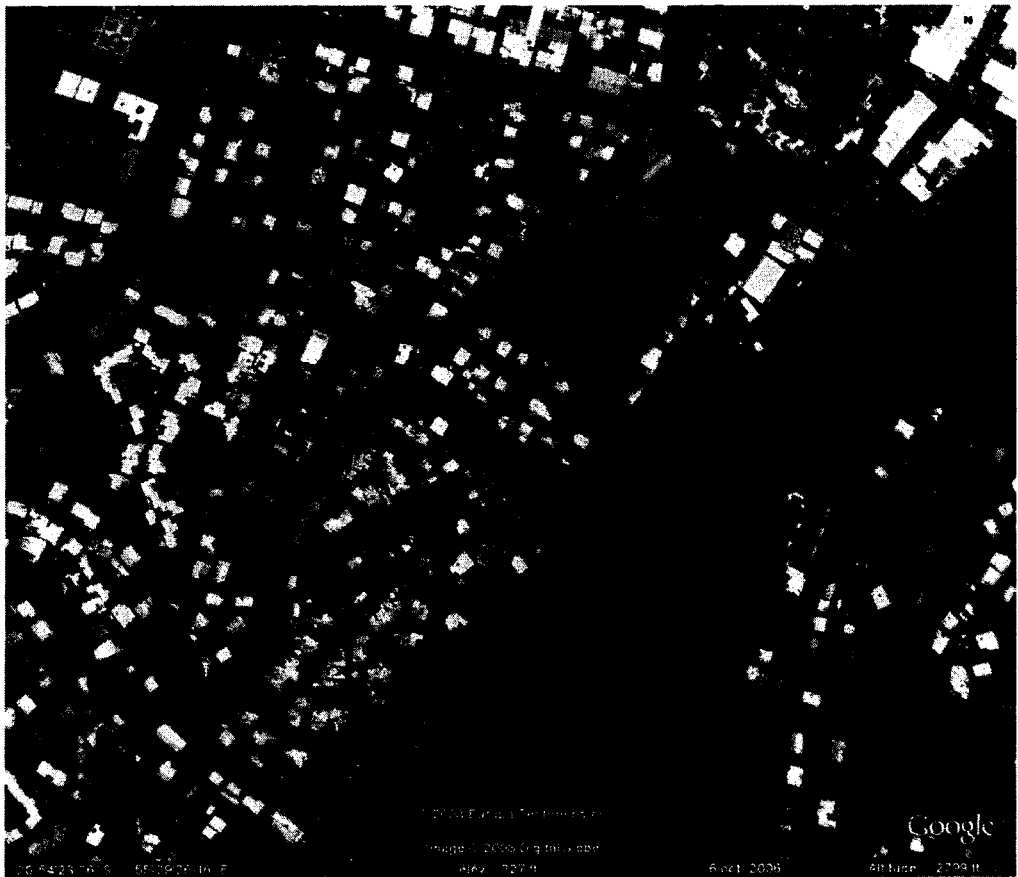
Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du **15/10/2008**
En annexe à la Délibération N° **08/7-38**

LE MAIRE



ETUDE PREOPERATIONNELLE LECHIS ANANAS

CAHIER DES CHARGES



I – CONTEXTE

Les lotissements Letchis et Ananas sont situés sur le Moufia dans un secteur semi-urbain, de part et d'autre de la rue des Eglantines.

Ils comptent respectivement 103 et 82 logements LTS (logements très sociaux) mis en service entre 1982 et 1983.

Erigé en bail à construction sur un foncier appartenant à la SIDR, ce patrimoine géré par la Ville a été rétrocédé de façon définitive au propriétaire du terrain au terme du contrat, le 31/12/2004.

L'intention initiale de la Ville concernant ces lotissements était de proposer la vente des logements aux familles occupantes.

Cet objectif est toujours soutenu par la Ville. En préalable à la cession, elle a programmé une phase de réhabilitation des logements.

En 2004, afin de mieux cerner le niveau de dégradation de chaque logement, un diagnostic « bâti et VRD » a été réalisé à l'initiative de la Ville et en partenariat avec la SIDR (rendu en mars 2005).

Pour être complet, un diagnostic social réalisé fin 2004, a permis de définir le profil des occupants et leur projet résidentiel.

Certains logements ont fait l'objet de travaux par leurs occupants, soit d'extension, soit d'amélioration.

Cependant, le niveau d'intervention sur le bâti est inégal selon les logements et d'un lotissement à l'autre.

De même, le vieillissement des logements est variable selon le niveau d'entretien et l'appropriation qu'en a fait chaque famille.

Lotissement Letchis : 103 logements

VRD

On a relevé plusieurs dysfonctionnements sur le lotissement :

- une absence de réseau pluvial ou un mauvais entretien de ce dernier lorsqu'il existe, avec pour conséquence l'inondation des logements situés en contrebas de la voirie,
- un manque d'entretien des caniveaux existants,
- des allées très dégradées, présentant par ailleurs des profils en devers (pas de canalisation de l'eau pluviale),
- une végétation envahissante qui obstrue l'écoulement des eaux sur le secteur.

Bâti

Un certain nombre de détériorations ont été relevées sur les logements :

- au niveau des sous faces de débords des couvertures, ce qui provoque des infiltrations au niveau des toitures,
- sur les menuiseries extérieures et les boiseries, d'où une mauvaise étanchéité des logements,
- l'installation électrique qui n'est plus aux normes,
- les équipements sanitaires et la plomberie qui doivent être déposés pour réfection.

A l'époque du diagnostic le niveau de risque lié à la proximité de la ravine n'avait pas été pris en compte. Il est à noter que quelques cases sont situées sur des parcelles classées au PPRI en zone rouge.

Lotissement Ananas : 82 logements

VRD

Le diagnostic des voiries et réseaux divers sur le lotissement Ananas a fait remonter les mêmes dysfonctionnements liés à l'eau : pluviale et l'absence de raccordement des logements.

De plus, l'espace boulo-drome crée des inondations sur certains logements situés en aval de l'équipement.

De même, les allées piétonnières sont très dégradées et envahies par la végétation.

Bâti

En ce qui concerne le bâti, tout comme le lotissement Letchis et bien que les matériaux utilisés ne sont pas totalement les mêmes, le clôt et le couvert sont à revoir afin :

- d'une part de mettre un terme aux infiltrations au niveau des toitures,
- et à l'entrée d'eau à l'intérieur des logements d'autre part.

L'électricité n'est plus conforme à la norme.

Les sanitaires et la plomberie sont à remplacer en quasi-totalité, lorsque cela n'a pas déjà été fait par l'occupant.

Les familles ont par ailleurs fait état d'un refoulement des eaux usées de la cuisine et des WC dans plusieurs habitations.

En conclusion, l'analyse technique telle qu'elle a été réalisée est partielle, puisqu'elle porte uniquement sur les désordres visibles et accessibles. Certains éléments restent non mesurés :

- puissance électrique,
- état des charpentes,
- section des structures,
- présence d'amiante,
- diagnostic parasitaire.

A ce jour aucune intervention technique publique n'a été réalisée sur ces maisons en dur sous tôle et disposées en bande de 3 à 13 logements.

Le diagnostic social

En novembre et décembre 2004, les familles des lotissements Letchis et Ananas ont fait l'objet de visites à domicile. Sur 185 cases que comptent les 2 lotissements, une seule famille n'a pu être enquêtée malgré les nombreux passages et courriers laissés dans la boîte aux lettres.

Une forte demande d'accession à la propriété s'est exprimée, puisque 88,6% des occupants souhaitaient devenir propriétaires de leur logement.

A l'époque de l'enquête, il avait également été relevé 5 situations de surpeuplement et 11 demandes de décohabitation.

Enfin, quelques éléments avaient été relevés et sont à prendre en considération dans le cadre d'une analyse plus détaillée de chaque situation des familles :

- 39,5% des familles avaient contracté un ou deux crédits
- 12 résidents présentent un handicap
- 43% des locataires en titre ont des problèmes de santé (diabète, hypertension)
- 5 cas de drogue ou alcoolisme ont été relevés
- 43 locataires (ou conjoints) sont analphabètes.

Fort de cette première analyse et face à l'attente des familles, la Ville souhaite aller plus loin dans la démarche engagée.

A travers le lancement d'une étude pré-opérationnelle, elle souhaite actualiser et compléter le premier diagnostic afin d'aboutir d'un point de vue administratif et technique, à une méthode d'intervention et sur le plan financier à un montage qui rende viable l'intégralité des travaux à réaliser.

Le présent cahier des charges définit les modalités et le contenu de l'intervention prévue.

II – Objectifs

Pour chaque lotissement, l'étude pré-opérationnelle doit permettre d'affiner le diagnostic technique et sociale déjà réalisé, et de déterminer le niveau d'insalubrité des logements, condition préalable nécessaire à l'engagement éventuelle de toute procédure RHI.

Le diagnostic à réaliser et les propositions d'intervention devront intégrer la volonté de vente des logements.

Elle a pour finalité :

- la définition d'un mode opératoire adapté
- la préparation des constats d'insalubrité si tel est le cas
- la préparation et la mise en oeuvre partielle ou totale de la phase opérationnelle de relogement
- la définition d'un projet d'aménagement urbain, immobilier et social
- la concertation avec les habitants sur leurs attentes, besoins en logement et sur l'aménagement du quartier
- la préparation de la convention d'objectifs RHI ou autre type de document contractuel support.

A ce stade, il s'agit d'avoir une vision à l'échelle de chaque parcelle, ce qui devrait permettre ainsi d'élaborer le programme d'amélioration et/ou de démolition ainsi que le plan de relogement transitoire ou définitif de chaque ménage.

Cette étape, et notamment la définition du niveau d'insalubrité du quartier devra être validé par la DDE avant la poursuite de l'étude.

III – Contenu de l'étude

La phase pré-opérationnelle doit préciser et détailler le contenu des documents le constituant :

- enquêtes sociales des familles sur la base des analyses du bâti/foncier/VRD
- projet d'aménagement
- bilan financier
- échéancier de l'opération
- conditions de gestion du quartier après revente des logements.

3.1 – Les Enquêtes sociales

Ces enquêtes devront actualiser les données déjà recueillies et repreciser :

- le nom des ménages et des personnes le constituant ainsi que leur âge
- la situation professionnelle de chaque membre composant le ménage et le métier exercé
- la situation familiale (marié, célibataire, divorcé, Pacsé, veuf)
- la taille des ménages permettant ainsi de déterminer le type de relogement ainsi que les besoins en décohabitation
- les charges du ménage (loyer, électricité, impôts locaux, eau, téléphone, pensions alimentaires, crédits, etc.)
- les ressources du ménage et le montant mensuel consacré au logement actuel.
- leurs attentes en matière de logement. En cas de demande de relogement hors site, une simulation financière sera réalisée afin de déterminer le type de logement (LLS, LLTS, LES, Amélioration) à proposer et répondant aux souhaits des ménages et à leur capacité financière.

Elles devront par ailleurs :

- repérer les situations d'endettement
- repérer le nombre de personnes dans le ménage sans emploi et ceux en activité (identifier la catégorie socioprofessionnelle)
- repérer le nombre de personnes Rmistes et ceux touchant les Assedic dans le ménage
- repérer les problèmes de santé, les personnes souffrants d'un handicap
- identifier les membres occupants le logement : occupation gratuite, visite, sous-location, location, ...
- identifier les familles migrantes et leur traitement
- identifier les aides sociales perçues
- recenser les compétences professionnelles et les savoirs-faire des ménages
- identifier l'épargne disponible pour le projet logement.

Autres éléments qui peuvent être nécessaires dans le cadre de l'analyse :

Le ménage participe t-il à la vie sociale du quartier ? Quelles sont les relations entretenues avec le voisinage ?

Le ménage utilise t-il les équipements du quartier ? lesquels ? à quelle fréquence ?

Le ménage a t-il fait une demande de logement ? (auprès de qui ?)

3.2 - Analyse du bâti et du foncier

Ce diagnostic a plusieurs objectifs :

- disposer de la surface moyenne de chaque habitation
- Identifier l'état du bâti de chaque habitation. Grâce à une visite technique au domicile, il déterminera précisément le degré d'insalubrité selon les 4 critères* :
 - o en très mauvais état bâti destiné à une démolition
 - o en mauvais état bâti destiné à une amélioration lourde
 - o en état médiocre bâti destiné à une amélioration légère
 - o en bon état bâti ne nécessitant aucune intervention (ou branchement au réseau local le cas échéant)

**Critères utilisés par la DRASS pour la constitution du constat d'insalubrité - Cf Annexe VIII*

Ces informations permettront :

- de définir le mode d'intervention (amélioration, démolition) en tenant compte des besoins et des attentes de la famille,
- d'estimer le coût financier des opérations et les financements possibles en matière de démolition, de reconstruction ou d'amélioration,
- de mettre en avant les possibilités de densification du quartier.

3.3 - Analyse des VRD

Au regard de la première analyse, il faudra avant tout apprécier l'état général des VRD et définir les travaux nécessaires à entreprendre.

Sur cette base, il conviendra d'élaborer un diagnostic précis des VRD sur les points suivants:

- Eaux usées : caractéristiques* et tracés. Une analyse spécifique de ces réseaux permettra de délimiter les réseaux d'eaux usées sur voies publiques (relevant de la compétence CINOR) de ceux qui appartiennent au lotissement (compétence Ville).
- Eau potable : caractéristiques et tracés
- Eaux pluviales : caractéristiques et tracés
- Electricité : caractéristiques et tracés
- Téléphone : caractéristiques et tracés
- Pollution : effluents, nappe.

Une cartographie spécifique sera établie pour définir ce qui relève de la trame viaire du secteur, ainsi que leurs caractéristiques*. Elle tiendra compte du plan de circulation existant et précisera l'état général des voiries (très mauvais, mauvais, bon état). De même, l'accès des véhicules de secours aux habitations devra être particulièrement étudié.

* *Caractéristiques = absence, présence, état (très mauvais état, mauvais, bon état).*

Enfin, l'étude fera état de la gestion des ordures ménagères sur les espaces publics et définira une organisation de la collecte des déchets tenant compte des impératifs de tri sélectif.

A ce stade de l'étude, doivent être clairement identifiés :

- le niveau de dégradation ou d'insalubrité par habitation ainsi que les commerces et tous autres locaux situés dans le périmètre d'étude
- le mode utilisé pour sortir de l'état dégradé ou de l'insalubrité : démolition, amélioration légère, lourde
- l'accessibilité des familles à un projet subventionné
- les stratégies de maîtrise du foncier de gestion future du quartier.

3.4 - Projet d'aménagement

L'ensemble des éléments recueillis permettra de définir un projet d'aménagement.

A ce stade, le périmètre opérationnel sera clairement identifié ainsi que les zones à traiter en priorité.

Un schéma d'organisation urbaine et son parcellaire sera fourni afin d'avoir une vision d'ensemble du projet.

Il situera l'existant : logements LTS, les équipements publics, commerciaux, artisanaux, institutions, en indiquant la trame viaire à conserver et les transformations nécessaires.

Il formalisera les souhaits d'acquisition de LTS et la viabilité des projets et localisera le bâti à démolir.

Par ailleurs, un plan définira les zones de développement possibles et le type de programme prévu.

Ce plan devra, en fonction du PPR et des principes précisés par la DDE en matière de subventions en zones à risques, définir les logements qui pourront faire l'objet d'une amélioration de ceux qui devront au contraire faire l'objet d'une démolition.

Lorsque cela est nécessaire un plan de relogement doit être défini ménage par ménage. La typologie du logement (T1, T2, T3, etc) et le produit (Acquisition-Améliorations, LLTS, LLS, LES) proposés aux ménages devra être en cohérence avec leurs besoins, leurs ressources et leurs attentes. Ce plan permettra de définir le programme de construction de logements qui devra également tenir compte de l'objectif de mixité urbaine et de densité.

Une programmation se déclinera ainsi :

- logements LTS à démolir
- logements LTS en acquisition amélioration
- logements LTS en amélioration
- logements neufs sur site et hors site, individuels et/ou collectifs.

L'avant projet sommaire des VRD est indispensable au dossier pré-opérationnel. Il doit permettre le chiffrage précis des travaux qui servira de base à l'élaboration du bilan. Afin que ce chiffrage soit précis, il est nécessaire d'une part de tenir compte de l'analyse déjà réalisée et d'autre part qu'il se base sur un relevé de géomètre, une analyse fine des réseaux et un projet urbain fiable.

A ce stade devront être définies les dépenses, ou le pourcentage, éligible(s) ou non à la RHI.

C'est à ce stade de l'opération que la MOUS définira son programme d'intervention. Définir les actions d'insertion par l'économique et/ou social (individuel et collectif) à mettre en place et identifier les personnes concernées.

Listes des cartographies demandées :

- schéma d'aménagement
- repérage de l'insalubrité à la parcelle et par degré d'insalubrité
- plan des voiries, réseaux : existants et à réaliser sur plans différents
- situation des LTS existants
- situation des programmes de logements aidés et lots libres sur site et hors site.

Lors de l'élaboration du projet d'aménagement, une attention particulière sera portée sur les problématiques de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et au mode de déplacements dans un souci de développement durable.

Enfin le projet d'aménagement devra définir le mode de gestion des espaces publics, réseaux et équipements publics du quartier.

3.5 – Bilan prévisionnel financier

Le bilan doit être réalisé selon le bilan type annexé au présent document, de façon à optimiser les recettes liées à une intervention opérationnelle.

Elle intégrera d'emblée des participations potentielles d'organismes institutionnels lorsque cela relève de leurs compétences de droit commun (CINOR, Département, CAF...).

De plus, les crédits à mobiliser tels que le FRAFU, le FSL ou autres ainsi que le montant sollicité seront définis.

Sur la base du bilan financier, la Commune constituera son dossier de demande de subvention qu'elle remettra à l'Etat (DDE).

IV – Echancier prévisionnel

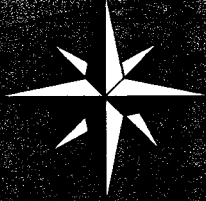
Il s'agit d'avoir un échancier prévisionnel pour :

- l'ensemble des phases administratives préalables =>enquêtes bâties de la DRASS
- l'intervention de la MOUS en particulier sur la gestion du budget, les actions d'insertion et la concertation
- les travaux de VRD
- les travaux d'amélioration et de démolition
- la construction des programmes de logement et leur livraison.

V. Conclusion de la phase pré-opérationnelle

Les indicateurs permettant de valider le projet d'aménagement sont les suivants :

- durée : faisabilité du projet dans un délai de 5 ans en tenant compte de la mise à niveau du quartier (réseau primaire, etc)
- bilan financier : coût au logement (subvention prévisionnelle de l'Etat/le nombre de logements à réaliser) ; coût en acquisitions-améliorations
- taux de maîtrise foncière : foncier maîtrisé à la date du rendu de l'étude/foncier total à acquérir
- distinguer les travaux strictement nécessaires à la sortie d'insalubrité des ménages des travaux de restructuration globale du quartier pour déterminer les travaux éligibles aux crédits RHI
- densité (densité de logement à l'hectare et densité de logement à l'ilôt)
- mixité urbaine et sociale
- résultat de la concertation et de l'action de la MOUS



LEGENDE

LEGENDE DU P.L.

- Limite de zone et de secteur
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé avec espace à conserver, modifier ou créer (Z)
- Numéro de l'emplacement réservé
- Emprise de voie
- Règles particulières d'implantation des constructions
- Périmètre de Z.A.C.
- Limite des PAS GEOMETRIQUE
- Principe de liaison (voirie)

RAPPEL DU P.P.R.

- ### ZONES DE PRESCRIPTIONS
- Zone Bg
 - Zone Bi
 - Zone Bpi

- ### ZONES D'INTERDICTION
- Zone Ri
 - Zone Rii
 - Zone Rit
 - Zone R2 - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
 - Zone d'études particulières - voir documents annexés au projet du P.P.R.
 - Zone sans contrainte spécifique



LEGENDE

- LEGENDE DU P.L**
- Limite de zone et de secteur
 - Espace boisé classé
 - Emplacement réservé
 - Emplacement réservé avec espace à contacter, modifier ou créer (Z)
 - Numéro de l'emplacement réservé
 - Emprunte de voie
 - Règles particulières d'implantati des constructions
 - Périmètre de Z.A.C.
 - Limite des PAS GEOMETRIQU
 - Principe de liaison (voirte)

RAPPEL DU P.P.R

- ZONES DE PRESCRIPTIONS**
- Zone Bg
 - Zone Bi
 - Zone Bgi
- ZONES D'INTERDICTION**
- Zone R1
 - Zone R1i
 - Zone R1t
 - Zone R2 - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
 - Zone d'études particulières - voir documents annexés au projet du P.P.R.
 - Zone sans contrainte spécifique