

OBJET RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES
LANCEMENT DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA ZAC

1. Rappel des actes administratifs

Par Délibération n° 03/2-14 en séance du 6 mai 2003, le Conseil Municipal a autorisé le lancement d'un mandat d'études pré-opérationnelles relatif à la restructuration des lotissements « Hyacinthe » et « Caramboles ».

Par Délibération n° 05/7-10 en séance du 3 novembre 2005, le Conseil Municipal a validé le lancement d'une mise en concurrence dans le cadre de la procédure en vue de la signature de la Concession d'Aménagement pour la réalisation de la RHI Hyacinthe/ Caramboles.

En séance du 4 décembre 2006 (Délibération n° 06/6-15), le Conseil Municipal a validé l'engagement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre, avec comme cadre un Traité de Concession d'Aménagement.

Par Délibération n° 08/7-37 en séance du 18 octobre 2008, le Conseil Municipal a validé le CRAC 2007.

2. Traité de Concession d'Aménagement de la RHI Hyacinthe/ Caramboles

Faisant suite aux études pré-opérationnelles de 2003, le Traité de Concession de la RHI Hyacinthe/ Caramboles (signé en décembre 2006) a comme objectifs principaux :

- la restructuration urbaine du quartier ;
- la suppression envisagée de 75 % des logements (les maintiens se situent exclusivement sur Caramboles) ;
- la réhabilitation de l'ensemble des réseaux secs et humides ;
- la réalisation de programmes neufs en accession et location, en réponse aux besoins de la population ;
- les actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une MOUS ;

à travers une programmation initiale de 276 logements

- logements en accession type LES 38,
- logements en accession « acquisition amélioration » 70,
- soit 108 logements en accession (39 % de la production) ;
- locatif individuel (LLTS) 75,
- locatif collectif (LLTS) 93,
- soit 168 logements en location (61 % de la production) ;

et un bilan financier initial de 6 095 940 € HT, soit 6 511 343 € TTC,

- une subvention Etat 2 049 229 €,
 - une participation de la Commune (HT) 887 179 €,
- soit 963 955 € TTC.

3. Evolution de la programmation des logements et son corollaire financier

Répartition de la programmation des logements (au 08/04/2009)

| | Badamiers | Longanis | Caramboles | Total |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|------------|
| LES | 13 (1ère tranche) | 15 (2ème tranche) | 5 (2ème tranche) | 33 |
| Améliorations/ acquisitions | | | 70 | 70 |
| LLTS Maisons de ville | 29 (Ambres) dont 13 superposés | 16 (Mahé) | 9 (La Digue) | 54 |
| LLTS collectifs | | 73 38 (Coco) 35 (Porquerolles) | | 73 |
| Total | 42 | 104 | 84 | 230 |

La programmation est passée de 264 à 230 logements soit une perte de 34 charges foncières, suite à la reprise globale du plan masse réalisé en phase pré-opérationnelle. En effet, les trames proposées et les capacités affichées en terme de logements ne répondaient pas à la réglementation en vigueur actuellement.

A ce jour, la programmation sur le secteur de Caramboles n'est pas encore figée ; 70 projets d'améliorations/ acquisitions avaient initialement été identifiés. Une actualisation est nécessaire.

Conformément au CRAC 2007, le bilan financier global de l'opération passe de 6 095 940 € HT (soit 6 511 343 € TTC) à 6 086 440 € HT (soit 6 442 404 € TTC).

4. Perspectives

Les échéances de l'opération d'aménagement RHI Hyacinthe/ Caramboles se déclinent ainsi :

- * année 2009
- aboutissement de la procédure ZAC sur le périmètre RHI Hyacinthe/ Caramboles (Dossier Création ZAC - Dossier Réalisation ZAC),
- réalisation du PRO DCE,
- OS de démarrage de l'opération tiroir « COCO » (38 LLTS),
- mise en oeuvre des tranches d'améliorations/ acquisitions identifiées sur le secteur de Caramboles ;

* année 2010

- démarrage des travaux VRD,

- OS de démarrage des opérations AMBRES (29 LLTS) et BADAMIERS (1ère tranche -13 LES) ;

* année 2011 et plus

- phase de démolition faisant suite à la livraison de l'opération « COCO »,

- OS de démarrage de MAHE (16 LLTS) et de la 2ème tranche de LES (20 LES),

- OS de démarrage de LA DIGUE (9 LLTS).

5. Modalités de la procédure de concertation

Il est nécessaire, compte tenu de l'évolution du programme initial de logements neufs et des mutations possibles sur Caramboles de lancer la concertation auprès des habitants.

En conséquence, je vous demande de m'autoriser à lancer la procédure de concertation préalable à la ZAC Hyacinthe/ Caramboles. Cette dernière débutera en mai 2009. Elle présentera le projet en l'Hôtel de Ville et à la Mairie Annexe du Chaudron pendant toute la durée des études. Un registre sera mis à la disposition du public afin qu'il puisse y consigner ses remarques.

Précisons qu'un bilan de cette concertation sera soumis à votre vote lors d'une prochaine séance du Conseil Municipal.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



OBJET RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES
LANCEMENT DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA ZAC

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les Articles L. 300-2 et L. 311-1 ;

Sur le RAPPORT N° 09/2-24 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur LAURET Edmond, 7ème Adjoint, présenté au nom de la Commission Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

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

ARTICLE 1

Approuve le lancement de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Hyacinthe/ Caramboles.

ARTICLE 2

Approuve l'ouverture, à compter du mois de mai 2009 et pendant toute la durée d'élaboration du projet, d'une procédure de concertation préalable associant le public, ce, selon les modalités suivantes :

- une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en les locaux de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis et de la Mairie Annexe du Chaudron, ainsi que dans un journal diffusé dans le Département ;
- durant la procédure, un dossier comportant notamment les plans et les études en cours sera mis à la disposition du public en l'Hôtel de Ville de Saint-Denis et à la Mairie Annexe du Chaudron, aux jours et aux heures ouvrables de l'administration ;
- de même, un registre destiné à recevoir les observations de toutes les personnes intéressées sera mis à la disposition du public en l'Hôtel de Ville de Saint-Denis et à la Mairie Annexe du Chaudron, aux jours et aux heures ouvrables de l'administration.

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au Conseil municipal qui en délibérera.

ARTICLE 3

La présente Délibération sera transmise en Préfecture pour exercice du contrôle de légalité. Elle fera ensuite l'objet d'un affichage en l'Hôtel de Ville et à la Mairie Annexe du Chaudron, durant toute la durée de la concertation.

ARTICLE 4

Autorise le Maire à signer tous documents relatifs à cette affaire.

ARTICLE 5

Les crédits nécessaires seront imputés au Budget principal, sous l'article 2042 et la fonction 824.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 4 MAI 2009

LE MAIRE

GILBERT ANNETTE